

**UNIVERSIDAD CATÓLICA SEDES SAPIENTIAE**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**



El sistema de Alerta Registral de Sunarp y su rol como  
mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en  
el Callao, 2021

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

**AUTOR**

Geiner Lozano Tume

**ASESORA**

Katia Denisse Chaparro Gamarra

Lima, Perú

2024

## METADATOS COMPLEMENTARIOS

### Datos del autor

Nombres	
Apellidos	
Tipo de documento de identidad	
Número del documento de identidad	
Número de Orcid (opcional)	

### Datos del asesor

Nombres	
Apellidos	
Tipo de documento de identidad	
Número del documento de identidad	
Número de Orcid (obligatorio)	

### Datos del Jurado

#### Datos del presidente del jurado

Nombres	
Apellidos	
Tipo de documento de identidad	
Número del documento de identidad	

#### Datos del segundo miembro

Nombres	
Apellidos	
Tipo de documento de identidad	
Número del documento de identidad	

#### Datos del tercer miembro

Nombres	
Apellidos	
Tipo de documento de identidad	
Número del documento de identidad	

**Datos de la obra**

Materia*	
Campo del conocimiento OCDE Consultar el listado:	
Idioma (Normal ISO 639-3)	
Tipo de trabajo de investigación	
País de publicación	
Recurso del cual forma parte (opcional)	
Nombre del grado	
Grado académico o título profesional	
Nombre del programa	
Código del programa Consultar el listado:	

\*Ingresar las palabras clave o términos del lenguaje natural (no controladas por un vocabulario o tesoro).

	<b>SUSTENTACIÓN DE TESIS</b>	<b>CÓDIGO GC-REG-05</b>
		<b>Página: 1 de 1</b>

**ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS**  
**N.º 006-2024-UCSS-FDCP-JE**

Los miembros del JURADO EVALUADOR que suscriben, reunidos el jueves 04 de abril de 2024, a horas 17:30 am, en forma presencial, para evaluar la SUSTENTACIÓN Y DEFENSA DE LA TESIS titulada “El sistema de Alerta Registral de Sunarp y su rol como mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el Callao, 2021”, para optar el Título Profesional de Abogado, presentada por el graduado:

Geiner Lozano Tume

Con el asesoramiento de la profesora Katia Denisse Chaparro Gamarra

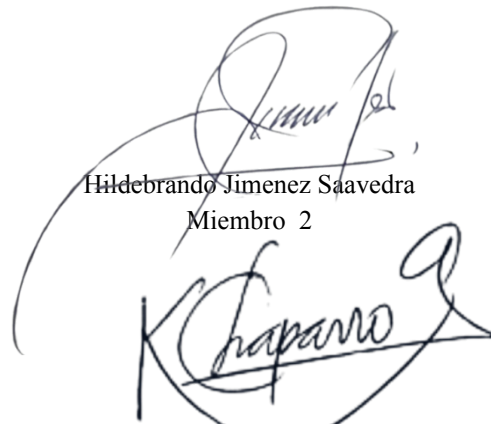
Sustentada la tesis, oídas las respuestas y absueltas las observaciones formuladas, se declara:

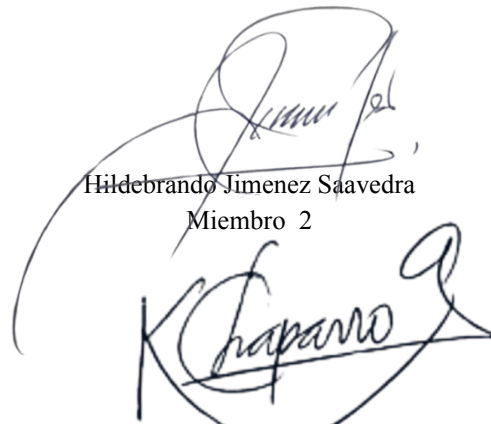
APROBADO				DESAPROBADO
Sobresaliente	Muy bien	Bien	Aprobado	...
...	18	...	...	...

En consecuencia, de conformidad con la DIRECTIVA 002-2020-UCSS-FDCP de la Facultad, queda en condiciones de ser calificada como EXPEDITA para obtener el Título Profesional de Abogado.

Siendo las 18:30 pm, se dio por concluido el presente acto público.

  
 Edgar Odón Cruz Acuña  
 PRESIDENTE

  
 Hildebrando Jimenez Saavedra  
 Miembro 2

  
 Katia Denisse Chaparro Gamarra  
 Miembro 3

**Anexo 2**

**CARTA DE CONFORMIDAD DE LA ASESORA DE TESIS CON INFORME DE EVALUACIÓN DEL SOFTWARE ANTIPLAGIO**

Lima, 09 de abril de 2024

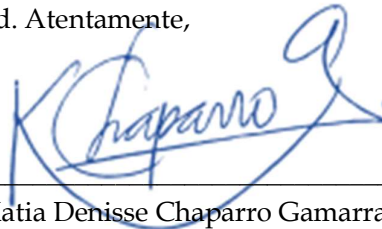
Señor  
CARLOS ALEJANDRO CORNEJO GUERRERO  
Jefe del Departamento de Investigación  
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UCSS

Reciba un cordial saludo.

Sirva el presente para informar que la tesis, bajo mi asesoría, con título: “El sistema de Alerta Registral de Sunarp y su rol como mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el Callao, 2021”, presentado por Geiner Lozano Tume, con código de estudiante N° 2014200220, y DNI N° 75428080, para optar el título profesional de **ABOGADO** ha sido revisado en su totalidad por mi persona y **CONSIDERO** que el mismo se encuentra **APTO** para ser sustentado ante el Jurado Evaluador.

Asimismo, para garantizar la originalidad del documento en mención, se le ha sometido a los mecanismos de control y procedimientos antiplagio previstos en la normativa interna de la Universidad, **cuyo resultado alcanzó un porcentaje de similitud de 0 %** (Cero por ciento).\* Por tanto, en mi condición de asesora, firmo la presente carta en señal de conformidad y adjunto el informe de similitud del Sistema Antiplagio Turnitin, como evidencia de lo informado.

Sin otro particular, me despido de usted. Atentamente,



Katia Denisse Chaparro Gamarra

DNI N°: 41983544

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6328-8409>

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UCSS

\* De conformidad con el artículo 8°, del Capítulo 3 del Reglamento de Control Antiplagio e Integridad Académica para trabajos para optar grados y títulos, aplicación del software antiplagio en la UCSS, se establece lo siguiente:

Artículo 8°. Criterios de evaluación de originalidad de los trabajos y aplicación de filtros

El porcentaje de similitud aceptado en el informe del software antiplagio para trabajos para optar grados académicos y títulos profesionales, será máximo de veinte por ciento (20%) de su contenido, siempre y cuando no implique copia o indicio de copia.

## **Dedicatoria**

A mi Madre Ermila, mi Padre Geiner, mi Hermana Evelyn, mi hermano Diego y mi Sobrina Abigail, son el apoyo y soporte de mi desarrollo en valores, en lo académico y profesional, de la misma forma una mención honorífica a el Doctor Manuel Enrique Alayza Arias y el Doctor Carlos Alberto Anglas Lostaunau por sus consejos y su confianza en mí, que Dios los tenga a ambos en su gloria.

## **Agradecimiento**

Agradecimiento especial a mi Asesora la Dra. Katia Denisse Chaparro Gamarra por su tiempo, paciencia y dedicación en esta ardua investigación, al Dr. Carlos Enrique Becerra Palomino por compartirme sus conocimientos y palabras de aliento, a todos los Notarios, Registradores y Abogados especialistas en Materia Notarial y Registral que formaron parte de la presente investigación, de la misma forma muy agradecido con la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la UCSS, por su apoyo durante todo este proceso formativo, el Dr. Edgar Cruz, la Dra. Guisella Azcona y el Dr. Poul Izaguirre, toda la gama docente de calidad que se brindó en mi época universitaria.

## ÍNDICE GENERAL

RESUMEN.....	ix
ABSTRACT.....	x
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I.....	2
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	2
1.1. Descripción de la situación problemática.....	2
1.2. Formulación del problema.....	3
1.2.1. Problema general.....	3
1.2.2. Problemas específicos .....	3
1.3. Objetivos de la investigación.....	3
1.3.1. Objetivo general .....	3
1.3.2. Objetivos Específicos .....	4
1.4. Hipótesis.....	4
1.4.1. Hipótesis general .....	4
1.4.2. Hipótesis específicas .....	4
1.5. Justificación de la investigación .....	4
1.5.1. Justificación personal .....	4
1.5.2. Justificación Teórica.....	5
1.5.3. Justificación Práctica .....	5
1.5.4. Justificación Metodológica .....	5
1.6. Importancia de la Investigación.....	5
1.7. Limitaciones de la investigación .....	6
CAPITULO II.....	7
MARCO TEÓRICO .....	7
2.1. Antecedentes de la investigación.....	7
2.1.1. Antecedentes Nacionales .....	7
2.1.2. Antecedentes Internacionales.....	9
2.2. Bases teóricas .....	10
2.2.1. Ley N° 26366 y su modificación con la Ley N° 31309 .....	10
2.2.2. Derecho Registral.....	12



2.2.3. Servicio de Publicidad Registral .....	13
2.2.4. Servicio de Publicidad Registral en Línea .....	13
2.2.5. Ley N.º 27658.....	14
2.2.6. Plan de Gobierno Digital Sunarp .....	14
2.3. El Fraude inmobiliario .....	15
2.4. Algunos mecanismos de prevención y seguridad jurídica para usar frente al fraude inmobiliario .....	17
2.4.1 Seguridad Jurídica .....	17
2.4.2. Ley N° 30313 .....	19
2.4.3 Alerta Registral Sunarp .....	19
2.4.4 La Inmovilización de Temporal de partida .....	21
2.4.5. Bloqueo Registral.....	26
2.5. Derecho de Propiedad.....	27
2.5.1. Artículo 70 de la Constitución Política del Perú .....	28
2.6. Derechos Reales .....	29
2.7. Principios registrales.....	29
2.8 Artículo 2014 del Código Civil-Principio de fe pública registral .....	33
2.9 Expo Feria Registral .....	34
2.10 Conoce Aquí.....	34
2.11 Definición de términos básicos .....	34
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>37</b>
<b>MARCO METODOLÓGICO.....</b>	<b>37</b>
3.1. Tipo de Investigación.....	37
3.2. Métodos de investigación.....	37
3.2.1. Método cualitativo.....	37
3.2.2. Método sociológico .....	38
3.3 Diseño muestral .....	38
3.4 Técnicas de recolección de datos e instrumentos .....	38
3.5 Consideraciones éticas .....	39
<b>CAPITULO IV.....</b>	<b>40</b>
<b>ANÁLISIS Y RESULTADOS .....</b>	<b>40</b>
4.2 Análisis de contenido.....	40
4.2.1 Análisis documental .....	40
4.2.2 Resumen narrativo de las entrevistas .....	42
4.2.3. Análisis estructural.....	50

CAPÍTULO V .....	155
DISCUSIÓN .....	155
CONCLUSIONES.....	167
RECOMENDACIONES .....	168
Referencias bibliográficas .....	169

## Índice de Tablas

Tabla 1: Resumen de pregunta 1 a Notarios.....	51
Tabla 2: Resumen de pregunta 2 a Notarios.....	54
Tabla 3: Resumen de pregunta 3 a Notarios.....	58
Tabla 4: Resumen de pregunta 4 a Notarios.....	61
Tabla 5: Resumen de pregunta 5 a Notarios.....	63
Tabla 6: Resumen de pregunta 6 a Notarios.....	66
Tabla 7: Resumen de pregunta 7 a Notarios.....	69
Tabla 8: Resumen de pregunta 8 a Notarios.....	72
Tabla 9: Resumen de pregunta 9 a Notarios.....	76
Tabla 10: Resumen de pregunta 10 a Notarios.....	78
Tabla 11: Resumen de pregunta 11 a Notarios.....	80
Tabla 12: Resumen de Pregunta 12 a Notarios.....	82
Tabla 13: Resumen de pregunta 1 a Registradores.....	85
Tabla 14: Resumen de pregunta 2 a Registradores.....	87
Tabla 15: Resumen de Pregunta 3 a Registradores.....	90
Tabla 16: Resumen de pregunta 4 a Registradores.....	93
Tabla 17: Resumen de pregunta 5 a Registradores.....	96
Tabla 18: Resumen de pregunta 6 a Registradores.....	100
Tabla 19: Resumen de pregunta 7 a Registradores.....	102
Tabla 20: Resumen de pregunta 8 a Registradores.....	105
Tabla 21: Resumen de pregunta 9 a Registradores.....	108
Tabla 22: Resumen de pregunta 10 a Registradores.....	111
Tabla 23: Resumen de pregunta 11 a Registradores.....	114
Tabla 24: Resumen de pregunta 12 a Registradores.....	117
Tabla 25: Resumen de pregunta 1 a los Abogados especialistas.....	120
Tabla 26: Resumen de pregunta 2 a los Abogados especialistas.....	122
Tabla 27: Resumen de pregunta 3 a los Abogados especialistas.....	125
Tabla 28: Resumen de pregunta 4 a los Abogados especialistas.....	128
Tabla 29: Resumen de pregunta 5 a los Abogados especialistas.....	131
Tabla 30: Resumen de pregunta 6 a los Abogados Especialistas.....	133
Tabla 31: Resumen de pregunta 7 a los Abogados especialistas.....	138
Tabla 32: Resumen de pregunta 8 a los Abogados especialistas.....	140
Tabla 33: Resumen de pregunta 9 a los Abogados especialistas.....	143
Tabla 34: Resumen de pregunta 10 a los Abogados especialistas.....	146
Tabla 35: Resumen de pregunta 11 a los Abogados especialistas.....	149
Tabla 36: Resumen de pregunta 12 a los Abogados especialistas.....	151

## Índice de Figuras

Figura 1 .....	23
Figura 2 .....	24
Figura 3 .....	25
Figura 4 .....	26
Figura 5 .....	158
Figura 6 .....	158
Figura 7 .....	159
Figura 8 .....	162
Figura 9 .....	163
Figura 10 .....	163

## RESUMEN

La presente tesis titulada “El sistema de Alerta Registral de Sunarp y su rol como mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el Callao, 2021” tuvo como objetivo establecer la eficacia y el rol que cumple el Sistema de Alerta registral Sunarp frente al fraude inmobiliario, a fin de poder, determinar las limitaciones que existen en el Sistema de Alerta Registral de Sunarp y si es de uso accesible para el usuario adulto mayor. La metodología utilizada fue a través de la investigación tipo básica con método de investigación cualitativo y sociológico, utilizando el diseño no probabilístico por conveniencia, se tuvo en cuenta la normativa actual con énfasis en materia notarial, registral, así también, como las entrevistas realizadas a los profesionales del derecho especializados en esta rama, logrando así, alcanzar los resultados que permitirán al titular registral salvaguardar su propiedad y no caer ante el fraude inmobiliario.

Concluiremos que, el sistema de Alerta Registral Sunarp, sí, está siendo eficaz en su lucha contra el fraude inmobiliario, siendo una medida administrativa para mantener informado al usuario frente a los movimientos que ocurren en las partidas registrales de los inmuebles de su propiedad; no obstante, debe ser actualizado para que no quede obsoleto con el tiempo, dado que estamos inmersos en un Plan de Gobierno digital que debe ser utilizado para brindar una adecuada mejora a este servicio de protección, todo esto, sin dejar de lado al usuario adulto mayor los cuales necesitan los medios difusivos adecuados, tanto dentro de las instalaciones de Sunarp como también mediante canales televisivos y radiales.

**Palabras claves:** Alerta Registral Sunarp, Fraude inmobiliario, Seguridad Jurídica, Actualizaciones, Usuario Registral, Plan de Gobierno Digital, Servicio de protección.

## ABSTRACT

The objective of this research entitled as El Sistema de Alerta Registral Sunarp and its role as a mechanism of legal security against Real Estate-Fraud in Callao 2021 was to establish the effectiveness and role of El Sistema de Alerta Registral Sunarp against actual state fraud, to determine the limitations that exist in El Sistema de Alerta Registral Sunarp and whether it is accessible to adult users elder. The methodology used was basic typer research with qualitative and sociological research methods, using the non-probabilistic design for convenience. The current regulations were considered with emphasis on notarial and registry matters, as well as the interviews were conducted with legal professionals specialized in this branch, thus achieving the results that will allow the registrant to safeguard his property and not fall into real-state fraud.

We will conclude that El Sistema de Alerta Registral Sunarp, effective in its fight against real-state fraud, being and administrative measure to keep the user informed about de movements in the registry entries of the properties they own. However, it must be progressively maintained so as not to become obsolete over time, given that we are immersed in a Digital Government Plan that must be used to provide this protection service adequately. All these, without neglecting the elderly userbase who need the appropriate means of dissemination, both within the Sunarp facilities and within television and radio channels.

**Keywords:** Sistema de Alerta Registral, Real Estate Fraud, Legal Security, Registry User, Digital Government Plan, Protection Service.

## INTRODUCCIÓN

La investigación se centra en la importancia de la mejora de los mecanismos de seguridad jurídica que se tienen para combatir el fraude inmobiliario, a fin de poder garantizar que los derechos de los titulares registrales no sean vulnerados.

Aunque se tienen mecanismos para intentar prevenir el fraude inmobiliario, estos deben continuar siendo actualizados y mejorados para garantizar la seguridad jurídica.

Es por este motivo que el presente trabajo de investigación pretende responder a la siguiente interrogante: ¿Se puede comprobar la eficacia del Sistema de Alerta Registral Sunarp como mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el Callao 2021?

En el primer capítulo, se explicarán diversos aspectos de la investigación describiendo la realidad problemática, identificando los problemas de la investigación, los objetivos, las hipótesis, justificaciones y limitaciones que se han encontrado.

El Segundo capítulo, está referido al marco teórico, en donde se presentan, los antecedentes nacionales e internacionales de las investigaciones, las bases teóricas y los diversos conceptos relacionados a nuestra problemática.

En el tercer capítulo se desarrolla el marco metodológico de la presente investigación, que engloba el tipo de investigación, el método utilizado, el diseño de la muestra, las técnicas de recolección y las consideraciones éticas.

En el cuarto capítulo se desarrollará el análisis y resultado de las entrevistas realizadas a los Notarios, Registradores y abogados especialistas en la materia Notarial y Registral.

Finalmente se realizará el capítulo V de discusión y se brindarán las conclusiones y recomendaciones que han sido obtenidas materia del presente trabajo de investigación.

# CAPÍTULO I

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1. Descripción de la situación problemática

El sistema registral en el Perú está adaptándose a las nuevas tecnologías, por lo tanto, el rol que debe cumplir la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos (en adelante, SUNARP) en esta época es fundamental, debiendo integrarse a estas nuevas tendencias. No obstante, podrían presentar ciertas fallas al ser algo novedoso, sobre todo, en temas de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en la sociedad peruana.

Teniendo en cuenta lo establecido en el Código Civil Peruano de 1984, con relación a la noción de propiedad, en su artículo 923, se menciona que este poder jurídico no solo permite su uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien, sino que también se ejerza en armonía con el interés social y en el margen de la ley; confirmando así los derechos del titular frente a su propiedad.

En la máxima norma del sistema jurídico peruano, la Constitución Política, en el capítulo III de la Propiedad, artículo 70, consagra que no se puede violar el derecho a la propiedad, este es protegido por el Estado, y los únicos supuestos por el cual se priva de la propiedad son los relacionados a las de seguridad nacional o necesidad pública, siempre y cuando esté declarada por ley y se haya abonado el pago efectivo indemnizatorio justipreciado, acompañado de un monto compensatorio por lo sucedido.

Pese a las modificaciones que se hayan producido hasta el año 2021, esto no es suficiente debido a que no se toma en cuenta la realidad digital en la cual estamos inmersos aspecto que es relevante a la hora de intentar dar solución a lo que ocurre en la situación actual de la sociedad peruana.

La Mejora en la economía nacional ha provocado el incremento del poder adquisitivo de los peruanos, quienes pueden acceder a créditos a través de empresas inmobiliarias o el acceso a financiamiento a través de instituciones bancarias.

Un factor determinante en la presente investigación es que, a nivel demográfico, se ha presentado un crecimiento significativo en diversas zonas del país, siendo una de ellas es la Provincia Constitucional del Callao, generando que, en muchas ocasiones, los usuarios se apropien de terrenos de manera informal, provocando que la informalidad no se detenga incrementando las irregularidades en cuanto a la manera de adquisición de estos predios. Como consecuencia emerge el fraude inmobiliario frente al Estado



peruano que se encuentra en un clima vulnerable frente a estos infractores constantes.

Es aquí donde se desempeña el Sistema de Alerta Registral Sunarp, permitiendo que los usuarios puedan, mediante el uso de las nuevas tecnologías, vincular su propiedad con la creación de una cuenta, ingresando al portal web del Sistema de Alerta Registral Sunarp en internet.

Este sistema innovador resulta ser muy útil para la prevención del fraude inmobiliario, que ha ido avanzando con el tiempo. Este Sistema permite el envío de notificaciones electrónicas al correo con el cual está registrado el usuario o, incluso, la notificación vía celular que en algunos casos resulta de mayor utilidad, debido a que no todos los usuarios tienen facilidades para poder revisar su correo diariamente. No obstante, para el caso de los adultos mayores la cuestión se complica, debido a que ese sector de la población en su mayoría no está familiarizado con estas nuevas tecnologías, por lo tanto, se debe realizar la debida tutela, capacitación a este sector, para que puedan ser parte de estos grandes avances.

## **1.2. Formulación del problema**

### **1.2.1. Problema general**

- ¿Se puede comprobar la eficacia del Sistema de Alerta Registral Sunarp como mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el Callao 2021?

### **1.2.2. Problemas específicos**

- ¿Determinar de qué forma se viene manejando el Sistema de Alerta Registral Sunarp como mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el Callao 2021?
- ¿De qué manera se comprueba la viabilidad del Sistema de Alerta Registral en el usuario adulto mayor, como mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el Callao 2021?

## **1.3. Objetivos de la investigación**

### **1.3.1. Objetivo general**

- Establecer la eficacia y el rol que cumple el Sistema de Alerta registral de Sunarp frente al fraude inmobiliario, desde la perspectiva de Registradores, Abogados y

Notarios.

### **1.3.2. Objetivos Específicos**

- Determinar las limitaciones que existen del Sistema de Alerta Registral de Sunarp.
- Identificar si el sistema de Alerta Registral es viable para el usuario adulto mayor.

### **1.4. Hipótesis**

Habiendo descrito la realidad del problema del presente trabajo de investigación, podemos plantear las siguientes hipótesis:

#### **1.4.1. Hipótesis general**

- El Sistema de Alerta Registral Sunarp como mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario, debe salvaguardar al propietario, manteniéndolo prevenido ante cualquier actuar malicioso de fraude o cualquier otra manipulación documentaria por parte de algún tercero, respecto de sus bienes, evitando que los bienes inmuebles estén expuestos y que su condición socio económica se vea afectada por este actuar malicioso, siendo relevante la protección de este para la presente investigación el registro de propiedad inmueble.

#### **1.4.2. Hipótesis específicas**

- Se encuentran limitaciones en el sistema de Alta Registral como las notificaciones tardías de la implementación del Alerta Registral Sunarp de manera automática y su registro no obligatorio.

Se identifica que, se debe mejorar la llegada tecnológica hacia el público adulto mayor, orientándolos debidamente en todo momento, debido a que las difusiones se realizan por redes sociales, pero, este sector es el que menos domina las nuevas tecnologías evitando que este mecanismo no pueda ser utilizado por todos de manera similar.

### **1.5. Justificación de la investigación**

#### **1.5.1. Justificación personal**

La presente investigación se justifica desde el punto de vista del investigador, en base a la experiencia laboral adquirida durante el año 2019 hasta 2021, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, al observar gran desconocimiento

por parte del usuario adulto mayor en materia de cultura registral y la gran dificultad en el uso de los mecanismos de prevención tecnológicos que existen para la protección de su propiedad inmueble.

### **1.5.2. Justificación Teórica**

La presente investigación tiene por finalidad el servir como aporte para los abogados con mayor interés en materia registral, a los estudiantes del derecho, para que se continúe promoviendo la publicidad con respecto a la protección de la propiedad inmueble frente al fraude inmobiliario a través de esta nueva tecnología y la correcta orientación y aplicación hacia el usuario en el Alerta Registral Sunarp permitiendo a este servicio llegar a casi todos los sectores de la población.

### **1.5.3. Justificación Práctica**

El presente trabajo de investigación se justifica en la finalidad de brindar mayor conocimiento del servicio del Alerta Registral Sunarp, resaltando tanto sus aspectos positivos y negativos, teniendo en cuenta que en la actualidad las personas adulto mayor tienen dificultades para la utilización de los mecanismos tecnológicos, ya que no están muy familiarizadas con las nuevas tecnologías, es así que el Sistema de Alerta Registral Sunarp al ser una nueva tecnología, requiere que los usuarios cuenten con nociones básicas sobre estas, así como contar con medios de difusión acorde al público objetivo para una correcta aplicación.

### **1.5.4. Justificación Metodológica**

Metodológicamente, justificamos este estudio, brindando un panorama adecuado con respecto al servicio de Alerta Registral Sunarp y su funcionamiento como mecanismo de seguridad jurídica frente al Fraude Inmobiliario en el Callao 2021, empleando para ello entrevistas a funcionarios de la Sunarp, Registradores, Notarios y Abogados especialistas cuyos comentarios representan un importante aporte para futuras investigaciones que realicen los colegas, estudiantes u otros profesionales, mediante su experiencia y el uso de estas nuevas tecnologías.

## **1.6. Importancia de la Investigación**

La importancia de nuestra investigación radica en el actual crecimiento desmesurado del sector inmobiliario, es necesario mantener prevenido al usuario que, en muchas

ocasiones, no sabe cómo proteger su propiedad inmueble y menos conoce la existencia de herramientas de seguridad jurídica para evitar posibles atropellos a su derecho de propiedad. Mejorando estos servicios, con la ayuda de las nuevas tecnologías, los medios de comunicación y la adecuada difusión -incluso entre el público adulto mayor-, promover la educación registral en la sociedad termina siendo fundamental para combatir el fraude inmobiliario.

### **1.7. Limitaciones de la investigación**

En el presente trabajo de investigación se han presentado algunas limitaciones y dificultades:

- La dificultad para coordinar con los profesionales especialistas en la materia de Derecho Notarial y Registral de la rama del derecho para poder realizar las entrevistas. En algunos casos, se limitaba por el tema del tiempo, debido a que tanto los Notarios, los Registradores y los Abogados Especialistas tienen su agenda ocupada ya sea por la carga que manejan los mismos o porque estaban dando conferencias fuera del país o dictando algún curso ya sea en universidades o diplomados.
- Las constantes actualizaciones que presenta la normativa de Sunarp, provocando que se analice de manera adecuada la misma, toda vez que, para la presente investigación ya se venía recopilando información desde el tiempo de la pandemia del Covid-19.
- El tema de recursos económicos y alza de precios, dada a la recesión económica mundial que se viene viviendo desde la pandemia y post pandemia para el presente trabajo de investigación, los viajes a las distintas notarías, las visitas a especialistas, los libros conseguidos fueron asumidos por el autor

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Antecedentes de la investigación**

En el ámbito nacional se tienen los siguientes antecedentes que se relacionan con el problema de investigación:

##### **2.1.1. Antecedentes Nacionales**

Ramos Ramos y Hernandez Loayza(2018) en su tesis, titulada “El fraude Inmobiliario en los Registros Públicos”, señaló que, en el sistema registral inmobiliario, se encuentra la problemática del fraude inmobiliario el cual de acuerdo con muchos comentarios provienen desde las Notarías hasta los Registros Públicos. Sin embargo, esto no es del todo cierto, pues lo que realmente ocurre, es que el sistema inmobiliario como tal continúa teniendo vulnerabilidades.

Se aprecia de lo antes mencionado que la figura del Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos parte desde diversas aristas, en las cuales no solamente encontramos que existen falencias dentro de las mismas Notarías o incluso en los Registros públicos como pudiese ocurrir en algunos casos, sino que también ocurren dentro del mismo sistema inmobiliario, debido al aumento de la descentralización de la sociedad que hoy existe, producto de que muchas personas decidieron emigrar mayoritariamente a la capital, en consecuencia, la compra y venta terrenos, casas, departamentos, han ido en constante aumento a tal punto que se utilizan mecanismos ilícitos para la venta de estos.

Gálvez Riega (2021), en su tesis titulada “Los Remedios del negocio Jurídico dentro de la fe pública registral en el fraude inmobiliario”, mencionó que existe la problemática entre el propietario, el tercero de buena fe que intenta ampararse al principio de la fe pública registral y el suplantador que vendió la propiedad inmueble mediante suplantación de identidad o falsificación de documentos, pero los mecanismos que existen no son suficientemente completos como para evitar la continuación del fraude inmobiliario.

Es importante destacar la postura que toma el autor respecto a las figuras de seguridad que brinda la normativa actual, las cuales no son del todo perfectas al estar en

constante cambio el mercado inmobiliario.

González Barrón (2018), en su investigación titulada “Fraude Inmobiliario y principio de fe Pública registral en Derecho Peruano”, detalló que hay una gran problemática dentro de la realidad sociológica del Perú, en donde un sujeto A vende a un sujeto B y luego este vende a C. Aunque el contrato de A y B fue declarado nulo, C mantendrá la compra del bien, aplicando el art. 2014 del Código Civil, que versa sobre el principio de fe pública registral. En consecuencia, se ingresa al campo de las normas de protección de apariencia, permitiendo que el tercero termine beneficiado a pesar de que el enajenante no es el propietario, dudando así de la constitucionalidad de estas normas, solicitando en estos casos la imposición de la realidad jurídica.

Podemos apreciar que, nuestro sistema peruano, en materia inmobiliaria continúa presentando algunos vacíos a la hora de la verificación de los medios y formas de adquisición del derecho de propiedad sobre un bien inmueble, debido a que no se arribarían, en algunos casos a las soluciones más acertadas por parte de los registradores o los vocales del Tribunal Registral, siendo ellos la última instancia en materia registral, por lo tanto la presentación de documentación fraudulenta aún subsistiría, dejando al usuario expuesto ante sujetos que tienen fines maliciosos.

Monar Luna (2018), en su investigación titulada “Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos”, demostró que los mecanismos normativos, la Ley 30313 distinguida de los mecanismos electrónicos (alerta registral, inmovilización de partida, bloqueo registral entre otros), intentan frenar el avance de ciertas organizaciones criminales con respecto al tema del fraude inmobiliario, utilizando como soporte para mejoras la legislación comparada, utilizando los países de Chile, Colombia, México y Uruguay.

El autor intenta recalcar, que los mecanismos que se poseen son vulnerables frente al ataque de cualquier organización criminal que se dedique al tema de ventas de terrenos a través de medios ilícitos, provocando que personas que no posean el conocimiento necesario a la hora de la compra venta de algún inmueble, terminen siendo víctimas de estos sujetos, los cuales se aprovechan de la ignorancia del usuario que no posee noción alguna en temas de materia Registral, aún peor que piensan que por tener un documento

que mencione la palabra posesión, inmediatamente los vuelve propietarios de ese inmueble.

Bances Yesquen (2019) detalló en su tesis “El principio de fe pública registral en los títulos fraudulentos inscritos”, que el fraude inmobiliario deberá ser abordado desde diversas ópticas, dividiendo su tema en tres puntos importantes el primero, es la fe pública registral; el segundo, es el fraude inmobiliario; y finalmente, la correcta interpretación que debe darse para aplicar este principio en los casos de fraude inmobiliario, proponiendo una ley específica para el tema del fraude inmobiliario y que se modifique el artículo 2014 del código civil para evitar la continuación de estos ilícitos que ocurren en nuestra realidad.

Es necesario tener en cuenta que el Sistema de Alerta Registral Sunarp, si bien es un mecanismo que va a permitir que la seguridad jurídica del inmueble se vea más eficiente frente a los casos de fraude inmobiliario que los asechan, es importante analizar que no previene por completo que un tercero se pueda apropiarse del inmueble del titular registral, ya que el artículo 2014 del Código Civil, que se refiere al Principio de buena fe pública registral brinda oportunidad a este tercero de buena fe que pueda terminar adquiriendo la calidad de propietario, vulnerando así al propietario principal, su derecho de propiedad, el cual en ningún momento pretendía disponer de su inmueble.

### **2.1.2. Antecedentes Internacionales**

Jiménez Calderón y Mc Hugh Mata (2011), en su investigación titulada, “Protección de la Propiedad Inmueble en Costa Rica: Implementación de sistemas virtuales que coadyuvan a la protección registral de la propiedad”, detallaron la importancia de las herramientas que se utilizaron para brindar las debidas garantías de protección jurídicas en el registro de bienes inmuebles en Costa Rica, a través del uso de las nuevas tecnologías para una mejor cobertura en torno al sistema registral en general, evitando así que se vulnere la seguridad jurídica de los ciudadanos, brindando un sistema de monitoreo constante y de bajo costo utilizando un método de estudio cualitativo para esa investigación.

De esta manera ingresamos al tema de la debida difusión que brinde los registros hacia los demás, con la implementación de los medios tecnológicos y debida capacitación al ciudadano, con el uso de términos sencillos, permitiéndole así, pueda obtener mayor

seguridad jurídica, evitando que, vayan a caer en ataques de terceros con fines maliciosos sobre su propiedad inmueble.

Sotomayor Arriaga (2020), en su tesis titulada, “Seguridad Jurídica y la digitalización de los protocolos”, utilizando el enfoque cualitativo no experimental, logró demostrar la importancia de la digitalización de los documentos que se presentan a las instituciones de registros en su país, con mayor énfasis en los documentos notariales para que se facilite la búsqueda de archivos y se conserven de mejor manera. Permitiendo que tengan un respaldo de estos mediante códigos que faciliten la búsqueda para atender de manera más rápida y efectiva al usuario.

Actualmente en nuestro país, con el número de kardex uno puede ubicar de manera rápida su legajo, pero no todos los notarios tiene un respaldo de archivo preparado que le permita guardar en su legajo los kardex más antiguos, no obstante, se puede apreciar que a digitalización está funcionando como un punto muy importante en el tema de buscar una solución más rápida y efectiva dentro de la sociedad en la cual se viene desarrollando el propietario.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. Ley N° 26366 y su modificación con la Ley N° 31309**

Para poder comprender mejor el presente tema, es importante conocer la ley que da origen al Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Ley N° 26366, de fecha 14 de octubre de 1994. Teniendo en cuenta la finalidad del sistema Nacional de los Registros Públicos en su artículo 1 establece:

Créase el Sistema Nacional de los Registros Públicos con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

Es así cómo se dio paso al Sistema Nacional de los Registros Públicos, permitiendo que se pueda organizar de mejor manera la función registral a nivel nacional y unificando los diversos registros que existían en su momento, como por ejemplo la incorporación del registro predial al registro de Propiedad Inmueble, que comprende



también el registro de Buques, embarcaciones pesqueras, Aeronaves, Derechos mineros y el de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos, generando una mejor autonomía y garantía en esta materia.

Por otro lado, mencionar también la creación de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cuyo artículo 10 detalla su naturaleza:

Créase la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa; está comprendida en el volumen 05 del presupuesto del Sector Público. La Superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

Institución la cual nos permite poder realizar esta investigación, gracias a las directrices por las cuales se rige, funcionando como un órgano descentralizado derivado del sector de justicia, y que tiene su propio patrimonio y es autónomo, permitiendo desarrollarse sin mayores problemas en los casos materia de calificación cuya competencia recae en la SUNARP.

Mediante su modificación, a través de la Ley para la Modernización y el Fortalecimiento de los Servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Ley N.º 31309, de fecha 23 de julio de 2021, teniendo como objetivo fortalecer y modernizar los servicios que brinda la Sunarp, mediante el uso de medidas efectivas, brindando así, mayor seguridad jurídica a los usuarios registrales.

Estas medidas permiten continuar fortaleciendo nuestro sistema registral, toda vez que, en la actualidad, se continúan realizando mejoras a fin de fortalecer la seguridad jurídica del Usuario Registral; logrando, de esta manera, que se continúe combatiendo, así el fraude registral, el mismo que también evoluciona de la mano de las nuevas tecnologías.

Las modificaciones se están implementando, a través de medidas registrales con la finalidad de evitar el fraude registral con herramientas como: Alerta Registral, la

inmovilización de partidas, el bloqueo por presunta falsificación de documentos y la anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares de constancia de acreditación de quorum, (Ley 31309, 2021, Art.5).

Permitiendo de esta manera que, el Sistema de Alerta registral continúe adaptando mejoras acorde a la realidad registral que se tiene, en vista que se cuenta con un Plan de Gobierno Digital que viene realizando nuestro Estado Peruano, promoviendo que al sistema de Alerta Registral se le realicen actualizaciones, al ser una medida que permite combatir el Fraude Registral dentro de nuestra sociedad.

### **2.2.2. Derecho Registral**

Teniendo en cuenta que parte de la normativa con la cual se ha presentado al ente rector encargado de velar por la seguridad jurídica de todo ciudadano en materia registral, se procederá a explicar un poco acerca del derecho registral.

De acuerdo con Gonzales Barrón (2017), detalla que el Derecho Registral resalta por brindar la debida publicidad y tutela que se realizará a través de diversos actos o negocios jurídicos, que ocurren dentro de la sociedad, con la finalidad de otorgar adecuadas garantías o seguridad jurídica hacia los distintos titulares de derecho.

Estamos ante una rama del derecho que, a través de la publicidad que otorga, respecto de los de diversos actos o negocios jurídicos que hayan surtido sus efectos jurídicos, se está tratando de mantener al usuario en protección constante utilizando estos mecanismos de protección que brinda el Derecho Registral peruano, el cual se encuentra avanzando a lo largo de estos últimos años con mayor fuerza. Fortaleciendo el compromiso que tiene frente a la sociedad en general y mediante una mejora progresiva brindar la correcta seguridad jurídica que necesita el usuario con relación a sus derechos reales contenidos en sus propiedades inmuebles.

Para los especialistas Vivar Morales y Berrospi Vivar (2021), el derecho registral está conformado por normas jurídicas, principios y jurisprudencias administrativas las cuales regulan la publicidad y derechos mediante los Registros Públicos, una entidad encargada de supervisar el cumplimiento de estas, a través de la tutela de los derechos ya inscritos y publicados en el registro, además de brindar la certeza jurídica concerniente a lo ya publicitado por registros y brindando la seguridad jurídica de estos derechos.

Motivo por el cual al ser los Registros Públicos la entidad que se encarga de la

tutela efectiva de todo lo que pudiese ocurrir con el bien del usuario, es donde se necesita que se utilicen mayores medidas y mecanismos de difusión pero para todo el público en general, no solamente para un solo sector, en los temas relevantes entorno a los mecanismos de seguridad jurídica que existen actualmente.

### **2.2.3. Servicio de Publicidad Registral**

Igualmente es importante comprender que el servicio de publicidad registral tiene su reglamento, la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 281-2015-SUNARP/SN cuyo objeto es el siguiente: “Artículo 1.- Objeto del reglamento: El presente reglamento tiene por objeto establecer los requisitos de la publicidad formal, el procedimiento y las demás formalidades necesarias para su expedición, así como los efectos de la publicidad material” (Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN, 2015, p. 11).

Se trata de un dispositivo fundamental, pues brinda toda la información correspondiente al usuario respecto al Servicio de Publicidad Registral y así poder manejar de una manera más eficiente la información necesaria para estar al tanto de protección de sus propiedades, en todos los registros, recordando que en esta investigación nos centraremos en el registro de propiedad inmueble, el cual es de acceso al público en general.

### **2.2.4. Servicio de Publicidad Registral en Línea**

En la actualidad, el sistema presenta ciertas mejoras en torno al tema tecnológico en materia de derecho, es por este motivo que es fundamental resaltar la importancia de este gran avance, el cual es el Servicio de Publicidad Registral en Línea de la SUNARP, brindando mayores facilidades en la gestión de información de trámites en referencia a sus bienes o poderes.

Es oportuno señalar que el Servicio de Publicidad Registral en Línea, brinda un gran aporte tecnológico con su creación efectuada por:

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 043-2003-Sunarp/SN, se aprobó el inicio del funcionamiento del Servicio de Publicidad Registral en Línea-SPRL, el mismo que permite a los administrados del Sistema Nacional de los Registros Públicos, realizar búsquedas en la base de datos central de la Sunarp y obtener

copias simples de las partidas registrales, así como enterarse del estado de sus trámites ante cualquiera de las Oficinas Registrales (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 043-2003-SUNARP/SN, 2003, p. 1).

Actualmente el servicio de Publicidad Registral en Línea está brindando mayores facilidades a la hora de la identificación del predio o, mejor dicho, en la obtención de información referente al bien materia de compraventa, para así poder corroborar de la mano de la SUNARP mediante el uso de la tecnología que toda la información registral brindada hasta el momento sea veraz, contrastándola con la realidad extra registral.

### **2.2.5. Ley N.º 27658**

La Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, Ley N.º 27658, 2022, de acuerdo a su artículo 4 tiene como finalidad:

Una mejora en los niveles de eficiencia por parte del estado frente a los usuarios, optimizando y priorizando el uso de los recursos públicos de la manera más adecuada, cuyo objetivo es darle un adecuado servicio al ciudadano, mediante el uso de canales efectivos con participación activa del ciudadano, actuando de manera descentralizada, brindando transparencia en su gestión, utilizando servidores públicos calificados y finalmente fiscalmente equilibrados.

Se vienen realizando diversas gestiones por parte del Estado para intentar brindar mejora en sus servicios registrales en general, mediante el uso de las nuevas tecnologías y un adecuado uso de sus recursos, para que el ciudadano pueda tener un servicio de mayor calidad, acorde a la realidad en la que se encuentra.

### **2.2.6. Plan de Gobierno Digital Sunarp**

En los últimos años, se han realizado diversas implementaciones digitales, como por ejemplo, aquellas a que hace referencia la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 026-2022- SUNARP/SN, en la cual fue aprobada la última modificación al portafolio de proyectos del plan de Gobierno Digital de Sunarp 2021-2023, en donde se incluyeron los Anexos N.º 1 el cual contiene las fechas para los proyectos y el N.º 2 que contiene los nuevos proyectos para el portafolio del Plan de Gobierno Digital de la Sunarp 2021-2023.

Ahora, tenemos dentro del Anexo N.º 2, como puntos más resaltantes para el

presente trabajo las implementaciones de mejora tales como el “SID Ciudadano”, sistema digital que permite realizar la presentación de nuevos actos al módulo de presentación de solicitudes virtuales, en el Sistema de Intermediación Digital (en adelante, SID), otorgando la expedición de documentación con firma digital.

Así también, otra mejora consiste en la implementación de la simplificación del procedimiento de la “Inmovilización de partidas con aviso electrónico”, así como la progresiva “Implementación de módulos de visualización de títulos de archivados”; y, por último, pero no menos importante, el “Fortalecimiento de gobierno de TI en la Sunarp”, que permitirá se realice un buen funcionamiento de las Tecnologías de la Información a través de la implementación de políticas de gobierno de la tecnología.

De esta forma, el Sistema de Alerta Registral debe continuar con las actualizaciones acordes a la era digital, lo que constituye una versión mejorada del gobierno electrónico, en la cual nuestro sistema registral está inmerso, ya que, al pertenecer a una de las medidas administrativas para combatir el fraude registral, se deben priorizar las mejoras para esta herramienta que nos brinda Sunarp, manteniendo así, protegido al usuario registral.

Es importante tener en cuenta que, la Sunarp, al estar utilizando sus plataformas digitales tales como el SID para la presentación de documentos tal y cual se exige mediante la Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 169-2023- SUNARP/SN, la cual establece la obligatoriedad de la presentación electrónica, a través del SID-SUNARP, de partes y solicitudes notariales que contengan actos a inscribirse en los registros jurídicos a cargo de la Sunarp.

Por lo tanto, se debería permitir el acceso digital al usuario registral cuando recibe alguna notificación del Sistema de Alerta Registral, permitiendo que pueda verificar el contenido del parte ingresado vía SID y no solo dejar al usuario con la alerta, ya que únicamente al notificar se provocarían dudas con respecto a lo que pase con sus bienes y derechos, o incluso algún malestar de salud en algunos casos, como, por ejemplo, el público adulto mayor.

### **2.3. El Fraude inmobiliario**

Con la presente investigación, se necesita tomar en cuenta diversos conceptos para poder ir dando una imagen más clara de lo que es el fraude inmobiliario, utilizando la doctrina

que han dejado otros autores para que enriquezcan este problema latente que viene acogiendo a lo largo de los años y que aún no está erradicado en su totalidad.

De acuerdo con Jimenez Bolaños (2011), el fraude inmobiliario es el acto en donde el transmitente o propietario sin su voluntad y consentimiento es suplantado y despojado del bien de su propiedad mediante un traslado ilegal, el cual es realizado por personas u organizaciones inescrupulosas con fines maliciosos, para su propio beneficio.

Teniendo de esta manera información acerca de lo referenciado a una noción de lo que es fraude inmobiliario y cómo este problema también es latente en el extranjero, motivo por el cual se necesita una continua innovación en mecanismos de seguridad jurídica que permitan al propietario protegerse frente a estos posibles casos.

Es así que, para Gonzales Barrón (2017), el fraude inmobiliario es el medio por el cual las mafias intentan adueñarse de los bienes de otros, mediante el uso de la suplantación de identidad y documentos falsos, con la finalidad de venderlos a favor de terceros de buena fe.

Esta definición se adapta muy bien a lo que en realidad es el fraude inmobiliario, ya que se está vulnerando la seguridad jurídica que debe brindar el Registro, por personas sin escrúpulos para obtener recursos económicos, dinero, producto de esa venta, que se logró efectuar mediante el uso del tercero de buena fe.

Para Huerta Ayala et al., (2013), se debe tener en cuenta que el sistema registral no está exento de caer en falsificaciones documentarias. Se han vulnerado las garantías normativas del mismo sistema, a través de la inscripción empleando documentación falsa, bajo la apariencia de legalidad, provocando así que se violenten los derechos del titular registral, en consecuencia, provocar que un tercero se apropie del inmueble, perjudicando el tráfico jurídico.

Ahora, sin ir tan lejos en la normativa peruana se tiene de manera indirecta una referencia hacia un posible concepto de fraude inmobiliario, el cual se manifiesta a través de personas o grupos delincuenciales que utilizan y presentan documentos falsos, para que puedan obtener beneficios ilegales, vulnerando la seguridad jurídica afectando así a las personas que adquieren los derechos sobre esos bienes de buena fe (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 314-2013-SUNARP/SN, 2013,

p. 2).

Por lo tanto, cada vez se va teniendo más claro lo que es la figura del fraude inmobiliario, las personas utilizadas y quienes son los afectados, que en este caso no solo es el tercero de buena fe, si no que también, se termina desprotegiendo al propietario del inmueble.

#### **2.4. Algunos mecanismos de prevención y seguridad jurídica para usar frente al fraude inmobiliario**

Es importante mencionar que dentro del marco normativo que regula nuestra sociedad, se han planteado y ejecutado diversos mecanismos para la protección del usuario registral, motivo por el cual se mencionarán los más resaltantes para mayor conocimiento en el desarrollo de la presente investigación:

##### **2.4.1 Seguridad Jurídica**

En nuestro país la Seguridad Jurídica es un tema bastante discutido, a tal punto que, incluso el Tribunal Constitucional del Perú, en la Sentencia del Exp. N° 0016-2002-AI/TC, la reconoce como un principio que está inmerso en todo nuestro ordenamiento jurídico, aunque no de forma muy clara o precisa.

Es así que, la seguridad jurídica, es muy importante para que nuestra normativa se pueda desarrollar teniendo en cuenta el respaldo jurídico que puede brindar nuestro sistema peruano, con la finalidad de que no se continúe afectando a los titulares registrales y sean víctimas de fraude.

Radbruch (2019) expresa que el conflicto que se da entre la justicia y la seguridad jurídica debe ser resuelto por el derecho positivo sancionado por el poder, incluso, si su contenido es injusto, a menos que se contradiga la ley positiva con la justicia, alcanzando un nivel tan insoportable que se vuelva un falso derecho y le ceda el paso a la justicia.

Es así que, en este caso al tener una medida administrativa como el sistema de alerta registral, se toma la presente definición, desde el punto de vista de la función del Estado, pues debe velar que la seguridad jurídica se encuentre inmersa no solamente en la norma, toda vez que, al final se debe analizar si su validez no depende de si su contenido es justo o no, si no que, al ya existir como medida, se debe de dar una solución acorde a la realidad en la que nos encontramos.

García Manrique (2004), acerca de la seguridad jurídica, señala que es aparentemente compatible con cualquier contenido jurídico que las normas tienen, con excepción, de aquellas que por propio derecho establecen su propia forma a través de la debida regulación de sus procesos de creación, la forma que se interpreta y su aplicación.

Es importante el aporte que se brinda con respecto a la seguridad jurídica, dado que, esta se va acoplar a todos los sistemas que comprenden nuestra normativa, pero no necesariamente lo que emana de esa normativa será lo correcto, por lo tanto, al brindarse las medidas administrativas necesarias se busca atacar de fondo el problema para que luego sea aplicado de manera general, en beneficio de los ciudadanos usuarios del sistema.

Becerra Palomino (2015), acerca de la seguridad jurídica resalta su importancia para lograr justicia y orden social, los estados civilizados la fomentan, con la finalidad de brindar paz social y un adecuado desarrollo económico. El maestro, resalta la importancia de la seguridad jurídica dentro de la sociedad, con la finalidad de que todos puedan acceder a la misma, fomentando así también no solo un orden social, si no también, mayor desarrollo económico y sostenible.

Correa (2006), con relación a la seguridad jurídica menciona que lo esencial de esta es que, se pueda predeterminar las conductas que realizaran las personas en la medida de lo que mande el derecho, conductas que las mismas personas discrepan, pero estas conductas son las que facilitan la seguridad jurídica de sus derechos.

Para esto la seguridad jurídica puede ser definida como un amparo brindado por el Estado hacia la persona, para evitar la vulneración de sus derecho y bienes, no obstante, si sus derechos fuesen afectados , se dispone de los mecanismos necesarios para su debida protección y reparación si fuese el caso. Es muy importante otorgar seguridad jurídica al usuario, así como también es importante la comprensión de la naturaleza jurídica de la inscripción registral que se regula en el país.

Al momento de realizar una compra venta o transferencia de propiedad inmueble en nuestro sistema registral, se sigue la misma corriente que maneja el Código Civil francés de 1804, en donde la sola obligación de enajenar, el consenso de ambas partes, conlleva a la transferencia del bien netamente declarativo (Vivar Morales, 1994).



#### **2.4.2. Ley N° 30313**

El objeto de la Ley N° 30213, conforme lo establece su artículo 1, es el siguiente:

La presente Ley tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, así como modificar las disposiciones del Código Civil y del Decreto Legislativo del Notariado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica.

Esta norma intenta brindar mayor seguridad frente al combate contra el fraude inmobiliario realizado por personas con fines maliciosos con la finalidad de despojar el bien del titular registral y otorgarlo en un futuro a un tercero, esta situación se analizará más adelante. En ese aspecto, para Sánchez (2015) desde su entrada en vigencia lo que se ha provocado es que el ciudadano tenga problemas con el tema de costos a la hora de celebrar una simple compra venta, volviendolo más engorroso todo el proceso de la transferencia.

Se comparte esta postura debido a que el constante crecimiento el sector inmobiliario está obteniendo un aumento de precio de manera considerable, en lo que se respecta a la valorización de los inmuebles.

Ahora, un punto interesante a tratar es el mencionado por Mendoza del Maestro (2009), quien afirma que en el sistema Alemán, el registrador emite la notificación, por lo tanto el usuario puede formular oposición, caso contrario de lo que ocurre en nuestro país, ya que a partir de que recibe su notificación tendría que actuar de acuerdo al artículo 3 de la Ley N° 30313 para que sea aceptado el inicio del trámite. En cierta medida se haría menos oneroso y engorroso el permiso al mismo titular para la presentación de la oposición, pero la normativa indica cuáles son las pautas para que se pueda formular la oposición.

#### **2.4.3 Alerta Registral Sunarp**

Es un servicio brindado por la Sunarp, para ser utilizado por cualquier ciudadano desde la página web de la misma institución. Este mecanismo brinda información al usuario mediante un mensaje al número de teléfono o al correo electrónico, asociado a la

cuenta, sobre algún movimiento que se realice en su partida, mostrando el número del título que se encuentra en trámite (SUNARP, 2013).

La Alerta Registral permite contar con un sistema que le brinda seguridad jurídica, la que necesita más aún en estos tiempos para combatir el tema del fraude inmobiliario, que se encuentra avanzando debido al incremento desmesurado del sector inmobiliario dentro de la sociedad.

Cotrina Oliva (2018), detalla que el Sistema de Alerta Registral se debe entender como una herramienta o sistema por el cual se obtiene información de los trámites que han sido ingresados a la Sunarp, permitiendo así tener conocimiento no solo de los actos que se puedan realizar a los bienes de su propiedad propiedad, además, proporciona conocimiento sobre la publicidad que se solicite concerniente a las mismas, a través de una notificación via correo electrónico o mensaje de texto en el telefono móvil.

Resaltando lo anterior, el Sistema de Alerta Registral Sunarp posee características que brindan facilidades al usuario, como el recibir información sobre el estado de su partida registral, mediante el servicio gratuito que está brindando Sunarp, no terminando de volverse suficiente como para ser una figura jurídica o una herramienta de oposición, conforme Monar Luna (2018).

Esta postura resulta interesante, pero no tan compartida, ya que el Sistema de Alerta Registral permite, de una u otra manera, el combate del fraude inmobiliario mediante el acceso a información de la documentación ingresada a los Registros Públicos, con tan solo inscribirse en el portal web del alerta registral agregando la partida del predio del que se desea estar al tanto.

El sistema de Alerta Registral es un mecanismo creado por la Sunarp para brindar una mayor noción sobre los movimientos, que tengan los titulares registrales, con relación a sus bienes inscritos en el Registro de predios, mediante mensajes o correos electrónicos, pero teniendo en cuenta que no es necesario ser el titular para afiliarse a este sistema ya que cualquiera pueda afiliarse (Vivar Morales y Berrospi Vivar, 2021).

Para Mendoza del Maestro (2009), respecto al Sistema de Alerta Registral, afirma que no es tan seguro ya que no hay filtro para que pueda ser utilizado unicamente por el titular, permitiendo así, que cualquiera puede adjuntar las partidas electrónicas de los

bienes que posea el titular en la cuenta que está creando esta persona, que es ajena a esas propiedades.

Respecto a la postura antes mencionada, discrepamos con el autor. Si solo se ve de la manera en cómo lo expresa, lo que en realidad nos aporta el Sistema de Alerta Registral, es en realizar un seguimiento no tan superficial al predio, si no que el usuario va a estar al tanto de los movimientos de sus bienes inmuebles inscritos es decir frente a situaciones en las que no ha intervenido. Por otro lado, el problema se presenta frente a personas que no pueden usar este servicio debido a que, o no tienen coberturas para internet-al estar alejados de la ciudad; o por el tema de la edad, como son los adultos mayores.

Finalmente, para Huerta Ayala et.al., (2013), el Servicio de alerta registral, funciona como un sistema de búsqueda automatizada, mediante el cual los usuarios podrán detectar un título ajeno presentado ante registro, permitiendo que esté al tanto de los movimientos que ocurran con su propiedad inmueble registrada, a través del envío de un mensaje a su teléfono, en referente a la partida asociada a su cuenta, o a la dirección electrónica registrada en el sistema de Alerta registral en línea.

De esta manera se resalta la influencia del sistema de alerta registral, en la sociedad como un mecanismo de seguridad jurídica, sobre todo en el registro de propiedad inmueble, sobre el que se está realizando la presente investigación, para que se le pueda dar mayor publicidad al usuario con respecto a sus bienes inmuebles.

Además, se tiene la Alerta de inscripción de oficio, regulado por reglamento de la Ley 30313, establecido en el Decreto Supremo N°10-2016-JUS, mediante la cual el usuario registral siempre que en la solicitud de inscripción de Sunarp ponga su correo u agregue una hoja en donde indique su correo o su teléfono móvil, podrá suscribirse de manera automática a este servicio.

No obstante, no se va a lograr que todos los usuarios del registro accedan a este sistema, sobre todo si el usuario no tiene conocimiento de esta medida administrativa que está brindando la Sunarp y más aún, al no ser de carácter obligatorio.

#### **2.4.4 La Inmovilización de Temporal de partida**

Otro mecanismo de seguridad jurídica que encontramos es el de la Inmovilización

temporal: ¿Qué es y cuáles son sus efectos?

La SUNARP lo utiliza como una medida administrativa de carácter procedimental para combatir el fraude registral, suspendiendo la vigencia del asiento de presentación con la finalidad de corroborar la autenticidad del título que fue ingresado vía notarial, ya sea en soporte papel, o contenidos en actos voluntarios de disposición, de cargas o gravamen, o que fueron ingresados posterior a la inmovilización la cual puede ser de dos formas, la primera es la Inmovilización de partida con asiento registral y la segunda es la Inmovilización de partida con aviso electrónico (Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 057-2023-SUNARP/SN, 2023)

Estamos frente a una definición que permite entender la funcionalidad de este mecanismo de seguridad jurídica para combatir el fraude inmobiliario, situación que viene atacando a las sombras en los últimos años, el cual estalló sobre todo con el caso Orellana, caso en el cual se demostraron las grandes falencias que estaba teniendo el sistema registral y notarial en su momento.

En el 2022 estuvo la Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral, DI-01-2022-SDNR-DTR (V.1.0) la cual fue aprobada mediante la Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN, el 10 de febrero del 2022, cuya definición era diferente a como está quedando en la actualidad.

Hasta este punto las inmovilizaciones de partidas se continuaban realizando mediante escritura pública, por solicitud vía notarial, a petición del usuario o persona con autorización del propietario y continuando así, solo, su etapa primigenia, en donde era solo la Inmovilización de partida con asiento registral, permitiendo de esta forma que las solicitudes de inmovilización continuaran con el mismo modus operandi hasta que se realizó la siguiente modificación a la misma, a través de una directiva la cual permitió su actualización.

Ahora, se han logrado una serie de modificaciones como la que se le dio en esta fecha y fue aprobada mediante Resolución N° 027-2023-Sunarp/SN generando así la directiva, DI-01-2022-SDNR-DTR (V.02) de fecha 13 de marzo, pero entrando en vigor el 15 del mismo mes. Provocando así, que las inmovilizaciones de partida comenzaran de manera progresiva su aplicación dentro de los canales digitales, permitiendo que los usuarios puedan también utilizar esta medida de seguridad, pero ya con el apoyo de las

herramientas digitales, que por vía administrativa está comenzando a promover más la Sunarp.

Luego, en 2023 se ha logrado implementar una nueva actualización a la directiva la cual modifica los acápite VII y XI de la anterior directiva quedando de la siguiente manera DI-01-2022-SDNR-DTR (V.03) la cual fue dada mediante resolución N°057-2023-SUNARP/SN y entró en vigencia el 24 de abril del presente año.

Provocando así que, se sigan consolidando en la medida de lo posible, estas medidas administrativas, que permite se continúe la lucha contra el fraude registral, toda vez, que se busca la protección del titular registral, a fin de que, Sunarp continúe brindando la seguridad jurídica que corresponde.

### Figura 1

Anexo 01 Formato de inmovilización con aviso electrónico

The image shows a form titled "ANEXO 01 FORMATO DE INMOVILIZACIÓN DE PARTIDA CON AVISO ELECTRÓNICO". The Sunarp logo is in the top left. The form is divided into four main sections:

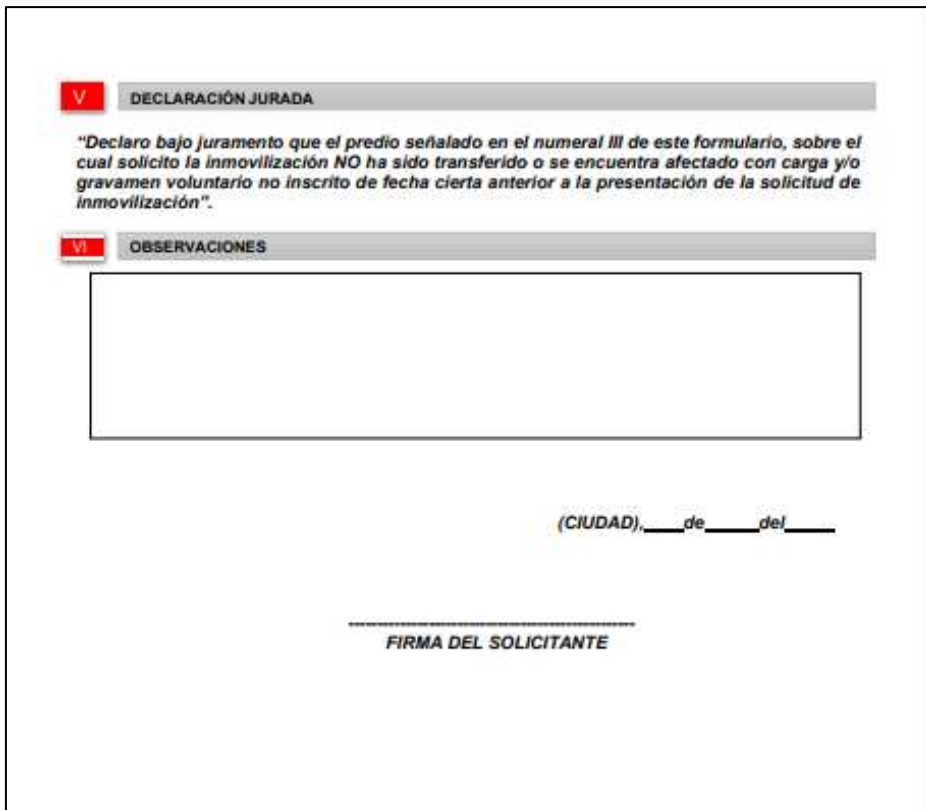
- I SOLICITANTE PERSONA NATURAL:** Includes fields for "Oficina Registral de:", "Nombres y Apellidos:", "Tipo y número de Documento de Identidad:" (with checkboxes for DNI, C.E., C.I., and Otros), "Domicilio:", "Correo electrónico:", and "Teléfono:". It also has a section for "En caso de representación" with fields for "Nombres y Apellidos del representante:" and "Partida registral del poder (en caso de poder inscrito):" (with N° and Oficina Registral).
- II SOLICITANTE PERSONA JURÍDICA:** Includes fields for "Denominación o razón social:", "Nombres y Apellidos del representante:", "Partida Registral N°:", "Oficina Registral:", "Correo electrónico:", and "Teléfono:".
- III PARTIDA REGISTRAL DEL REGISTRO DE PREDIOS Y OFICINA REGISTRAL:** Includes fields for "Partida Registral N°:" and "Oficina Registral:". A note below states: "\*En caso de copropiedad, la inmovilización de partidas se solicita en lo que corresponda a la cuota ideal del copropietario."
- IV PLAZO:** Includes a field for "PLAZO:" and a note: "\*Plazo máximo 10 años."

Nota. Formato de inmovilización de partida con aviso electrónico Anexo 1 (Superintendencia

Nacional de los Registros Públicos, 2023).

## Figura 2

Anexo 01 Formato de inmovilización con aviso electrónico



The image shows a form titled "Anexo 01 Formato de inmovilización con aviso electrónico". It contains two main sections: "DECLARACIÓN JURADA" and "OBSERVACIONES".

**DECLARACIÓN JURADA**

*"Declaro bajo juramento que el predio señalado en el numeral III de este formulario, sobre el cual solicito la inmovilización NO ha sido transferido o se encuentra afectado con carga y/o gravamen voluntario no inscrito de fecha cierta anterior a la presentación de la solicitud de inmovilización".*

**OBSERVACIONES**

Below the observations section, there is a line for the date: (CIUDAD), \_\_\_ de \_\_\_ del \_\_\_

At the bottom, there is a line for the signature: FIRMA DEL SOLICITANTE

*Nota.* Formato de inmovilización de partida con aviso electrónico Anexo 1 (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2023).

La implementación de este sistema pueda ser solicitado por el usuario, siendo innecesario realizar el trámite ante el Notario. Esto ha permitido, que, también, cuando se quiera realizar el acto de levantamiento de la misma, se tramite mediante un formulario de anexo 2, llamado Formato de Levantamiento de Anotación Electrónica de Inmovilización de partidas, del cual se podrá apreciar el formato de solicitud que se puede descargar desde la misma página web de formatos de Sunarp conforme se muestra a continuación:

**Figura 3**

Anexo 02 Formato de levantamiento de inmovilización con aviso electrónico

**sunarp**  
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

**ANEXO 02**  
**FORMATO DE LEVANTAMIENTO DE**  
**ANOTACIÓN ELECTRÓNICA DE**  
**INMOVILIZACIÓN DE PARTIDAS**  
**DIRECTIVA DI-01-2022-SDNR-DTR**

Oficina Registral de: \_\_\_\_\_

**i SOLICITANTE PERSONA NATURAL**

Nombres y Apellidos: \_\_\_\_\_

Tipo y número de Documento de Identidad:  
 DNI     C.E     C.I    Otros: \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

En caso de representación  
Nombres y Apellidos del representante: \_\_\_\_\_

Partida registral del poder (en caso de poder inscrito):  
N° \_\_\_\_\_ Oficina Registral: \_\_\_\_\_

**ii SOLICITANTE PERSONA JURÍDICA**

Denominación o razón social: \_\_\_\_\_

Nombres y Apellidos del representante: \_\_\_\_\_

Partida Registral N°: \_\_\_\_\_ Oficina Registral: \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_

**iii DEL LEVANTAMIENTO DE LA INMOVILIZACIÓN:**

*Solicito el levantamiento de la inmovilización de partidas del predio:*

Partida Registral N°: \_\_\_\_\_ Oficina Registral: \_\_\_\_\_

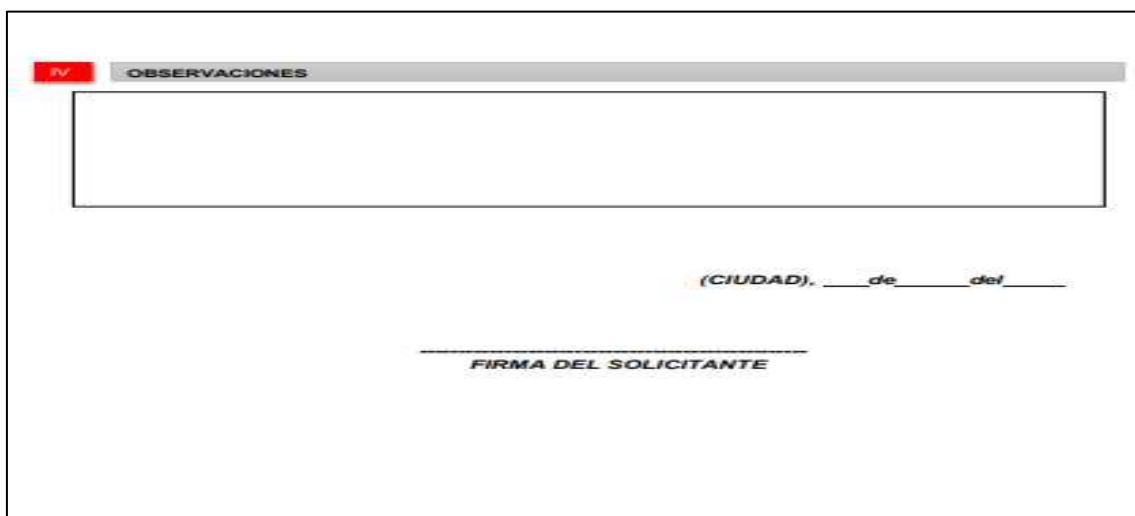
Título Archivado N°: \_\_\_\_\_

\*En caso de copropiedad, el levantamiento de inmovilización de partidas se solicita en lo que corresponde a la cuota ideal del copropietario.

*Nota.* Formato de Levantamiento de Anotación Electrónica de Inmovilización de partidas (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2023).

## Figura 4

Anexo 02 Formato de levantamiento de inmovilización con aviso electrónico



The image shows a form template for the electronic lifting of a temporary immobilization. At the top, there is a grey header bar with a red tab labeled 'IV' and the word 'OBSERVACIONES' in black. Below this is a large, empty rectangular box for observations. In the center of the page, there is a line for the date: '(CIUDAD), \_\_\_ de \_\_\_ del \_\_\_'. Below the date line is a horizontal line for the signature, labeled 'FIRMA DEL SOLICITANTE' in all caps.

*Nota.* Formato de Levantamiento de Anotación Electrónica de Inmovilización de partidas (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2023).

Para Quispe (2020), la inmovilización temporal de las partidas en los predios, es más que un nuevo acto sujeto a inscripción, lo que resalta es su función como una herramienta de seguridad jurídica la que genera todo un procedimiento para que se corrobore la autenticidad de los títulos, con la finalidad de combatir la documentación fraudulenta y el tráfico de terrenos.

Esta postura corrobora, en cierta medida, la funcionalidad de este mecanismo de seguridad jurídica como es el de la inmovilización temporal de partida. No obstante no quiere decir que se brinda seguridad plena al usuario por utilizar este mecanismo pues aún se mantiene ese problema, el propietario que tiene que limitar sus actos que desee realizar con sus bienes con la finalidad de que organizaciones o personas inescrupulosas. La consecuencia es un costo adicional al tener que pagar para hacer el trámite de la inmovilización de partida haciendolo engorroso para usuarios que no manejan el lenguaje del Derecho Registral.

### **2.4.5. Bloqueo Registral**

Este mecanismo permite al propietario garantizar que su bien inmueble sufra la inscripción de algún acto distinto a aquel que se tutela durante la vigencia del bloqueo.

Mediante la resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos,



N° 017-2022-SUNARPSN, se realizaron diversas modificaciones a distintos artículos al Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, en donde se encuentra la figura del Bloqueo Registral pero aquí resaltaremos el tema de su vigencia.

Artículo 136.- Anotación de Bloqueo Registral:

El bloqueo tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente. Inscrito definitivamente el acto o derecho cuya prioridad estaba resguardada, su eficacia se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación del bloqueo. (Resolución N° 017-2022-SUNARPSN, 2022, art. 136)

Es otro mecanismo de seguridad jurídica empleado a manera de garantizar transferencias futuras, protegiendo al propietario del bien inmueble, evitando así ser víctima de fraude. En torno al tema de su vigencia no ha sido modificada, continúa siendo de 60 días hábiles.

Para el Abad Lazo et al., (2019), la denominación apropiada para el bloqueo registral es el de Reserva de Prioridad, ya que no se está bloqueando toda la partida, al poder ingresar todos los actos o derechos inscribibles que no son compatibles con el acto y derecho objeto de reserva, siendo los casos de mandato judicial o de jurisdicción o numeración por ejemplo los cuales no tendrán problemas para acceder a la partida registral.

Esta posición es respetable, debido a que está demostrando que no será un bloqueo definitivo, sino más bien, ocurrirá que actos como los mandatos judiciales, puedan acceder a una partida que se encuentra bajo el bloqueo registral desde su perspectiva.

## **2.5. Derecho de Propiedad**

Teniendo en cuenta los mecanismos de Seguridad Jurídica que se emplean para combatir el Fraude Inmobiliario, es importante aclarar algunas nociones o conceptos sobre el Derecho de propiedad para poder continuar con el hilo conductor de esta investigación.

Comenzaremos por la noción de propiedad, que se encuentra en el artículo 923 del Código Civil (en adelante, C.C), en el que establece que “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”; entendiendo así la noción de la propiedad permitiendo al titular poder disponer del bien, usarlo, disfrutarlo y reivindicarlo de la manera que desee, actuando dentro de los alcances de la ley.

De acuerdo a Ossorio (2010), la propiedad es aquella facultad que te da legitimidad de goce y permite disponer de un bien, evitando que tercero se apropie de esta y por consecuencia el legitimado pueda reclamar su restitución al encontrarse en ese momento indebidamente en el poder de otro.

En atención al párrafo anterior, se aprecia que la figura del derecho de propiedad es interpretada de diversas formas, mediante aquellos vínculos jurídicos que tiene el titular sobre un determinado bien, permitiendo que lo use, lo disfrute, lo disponga y lo reivindique dentro de los estándares sociales y de la ley, claramente.

Para Esquivel Oviedo et al., (2013), la propiedad es un derecho que otorga a su titular la facultad de usar y disfrutar del bien, por otro lado, el disponer se refiere a que el sujeto titular de derecho tiene poder sobre este, finalmente en el caso de la reivindicación lo cataloga como un mecanismo de tutela para que el propietario que no es poseedor para que pueda recuperar el bien en caso aparezca un poseedor no propietario.

Un análisis más profundo sobre el derecho de propiedad permite tener cada vez más claro las facultades que tiene el titular de derecho sobre sus derechos, estableciendo así un panorama que permite corroborar los derechos que le corresponden al titular frente a los casos de fraude inmobiliario en los que puede caer, como resultado de no continuar implementándose las medidas adecuadas en los casos de fraude inmobiliario.

En base a todo lo antes mencionado, el derecho de propiedad tiene diversas características como el ser un derecho que te permite disponer, disfrutar, usar, reivindicar el bien; es un derecho que también se registra y; finalmente, es un derecho que puede ser utilizado para protegerte frente a casos donde aparezca un tercero.

### **2.5.1. Artículo 70 de la Constitución Política del Perú**

Dentro del ordenamiento jurídico peruano, la Constitución Política del Perú (1993) , con respecto al tema de la propiedad, en su artículo 70; establece que, el derecho de propiedad no puede ser vulnerado y está protegido por el Estado, es así, que de acuerdo a la normativa, el Estado no puede privar a uno de lo que por ley le corresponde, a menos que se encuentre el sustento jurídico correcto para realizarlo.

Encontrando así, una situación en la cual, si bien se reconoce dentro de nuestra constitución el derecho de propiedad del ciudadano, pueden presentarse situaciones en

las cuales se limite el derecho de propiedad, siempre y cuando luego se actúe dentro del marco legal, llevando así a un panorama en donde el propietario pierda de manera plena su derecho de propiedad.

## **2.6. Derechos Reales**

Habiendo estudiado el concepto de propiedad, sería inapropiado no tratar el tema de los derechos reales, ya que de por sí es uno de los derechos reales principales que tenemos regulados en nuestro Código Civil comprendido en todo el libro V.

En ese sentido, Navarrete (2013) se refiere a los derechos reales como aquellos derechos que tienen como objeto de referencia a un bien mueble o inmueble estableciendo una relación directa sobre este, para que así se resguarde el cumplimiento de su obligación.

Por ese concepto se entiende que, mediante el derecho real, el titular tiene poder sobre un bien determinado para que pueda actuar en cualquier situación jurídica según el caso concreto, evitando así que se perturbe también la seguridad jurídica de este.

Es así que, cuando se toca el tema de los derechos reales, se basan en el derecho sobre las cosas, permitiendo que el propietario pueda usar, comprar o vender, o lo que desee realizar con su bien, generando así una relación entre el objeto y el sujeto titular de ese derecho (Avendaño-Valdez y Avendaño-Arana, 2019).

Para el doctor Gonzales (2014), los derechos reales son derechos subjetivos que logran concretarse mediante algún acto, pero deben adecuarse dentro de los parámetros que brinda el ordenamiento jurídico, por lo tanto la determinación del derecho real termina siendo establecida por mandato de la ley.

Significa que los derechos reales, se concretan a través de un acto jurídico válido, que le permite al titular de este derecho poder gozar de manera plena de este, encontrándose en una situación que está permitida por la normativa bajo la cual se regula.

## **2.7. Principios registrales**

Los Principios Registrales son los lineamientos que dirigen el sistema registral Peruano:

Se encuentran regulados en el Reglamento General de los Registros Públicos y en el C.C. Estos principios se aplican a todos los procedimientos de inscripción en todos los

registros, incluidos los de Predios. Aparte los principios ayudan a guardar el orden necesario a la hora de resolver conflictos que caigan sobre derechos patrimoniales, distinguiendo su esencia entre los principios que constituyen ciertos requisitos para su inscripción y aquellos que generan efectos producto de su inscripción (Vivar Morales y Berrospi Vivar, 2021).

Por lo tanto, con los principios se intenta direccionar y utilizar los fundamentos necesarios que permitan resolver aquellos casos que surgan, en esta ocasión dentro del entorno del derecho registral, debido a que por su grado de complejidad es necesario tener esta base legal para evitar caer en vacíos en la normativa; sin embargo, no son la verdad absoluta.

#### **2.7.1. Principio de rogación**

El principio de rogación está regulado dentro del artículo 2011 del Código Civil, conjuntamente con el de legalidad. Estos principios regulan la acción del registrador para la calificación de la documentación presentada por el usuario en la solicitud de inscripción, corroborando que tengan capacidad los otorgantes para actuar en el acto, actuando dentro del marco legal establecido.

Por otro lado, también se encuentra regulado dentro del título preliminar del Texto Único ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos en el artículo III, detallando que la rogatoria para la futura extensión de los asientos registrales, nace por medio de la solicitud realizada por la parte interesada, por lo tanto todos los actos materia de rogatoria que aparezcan en el título comprenderán la solicitud para su futura inscripción.

#### **2.7.2. Principio de titulación auténtica**

El principio de titulación auténtica, que está regulado en el artículo 2010 de Código Civil, indica que toda documentación que sea ingresada a los registros debe tener carácter de instrumento público, siempre y cuando exista disposiciones legales que permitan el acceso de determinados documentos privados (Vivar Morales y Berrospi Vivar, 2021).

#### **2.7.3. Principio de especialidad**

El principio de especialidad, está previsto en el artículo 2017-A del código civil y está regulado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los

Registros Públicos, a través de este principio de brinda un adecuado ordenamiento a los asientos registrales, con la finalidad de evitar incompatibilidades en las inscripciones (Vivar Morales y Berrospi Vivar, 2021).

#### **2.7.4. Principio de legalidad**

En el artículo 2011, conexo al principio de rogación, también se encuentra en el artículo V del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, mediante este principio se verifica la la veracidad de los documentos que han ingresado al Registro.

La calificación que realiza el registrador es muy importante, puesto que al ingresarse los documentos, si no se acredita su validez, estaríamos frente a la situación donde una persona termine siendo agraviada en sus derechos sobre determinado bien; Allí radica la importancia de este principio.

#### **2.7.5. Principio de Tracto Sucesivo**

El principio de Tracto sucesivo está regulado en el artículo 2015 del Código Civil y en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo VI, a través de este principio se genera una cadena de actos que son originados por una inscripción primeriza, por lo tanto, las inscripciones versan sobre un derecho inscrito del cual emanarán todos los demás.

#### **2.7.6. Principio de prioridad excluyente**

Regulado en el Título preliminar del Texto Único ordenado del Reglamento general de los Registros Públicos, en su artículo X y en el código Civil en el artículo 2017.

Este principio señala que, si ya se encuentra un título inscrito u otro que esté en trámite, se da prioridad al de mayor antigüedad, sobre todo si n títulos incompatibles al que se ingresó primero.

#### **2.7.7. Principio de Publicidad**

Este es uno de los principios más importantes y se encuentra ligado a uno de los objetivos de la Sunarp que es brindar publicidad y seguridad jurídica registral.

Encontramos este principio el artículo 2012 del Código Civil y también en el artículo IX del Texto Único ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Se supone que, todas las personas tienen conocimientos, sobre el contenido de los asientos

registrales, en otras palabras, que todos pueden saber sobre los bienes que van a adquirir, debido a que existen los medios para saber si ese inmueble o bien mueble está a nombre del titular realmente bajo los lineamientos de la SUNARP.

#### **2.7.8. Principio de legitimación**

El principio de legitimación está regulado en el artículo 2013 del Código Civil, modificado el 26 de marzo del 2015. También está regulado en el artículo VII del Texto Único ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, estableciendo que todo lo que figura en el asiento registral inscrito y aceptado en su momento se presume cierto, además, mientras no se declare inválido ese acto, se mantiene con todos sus efectos.

En consecuencia, con este principio, el derecho subjetivo adquiere protección provocando que cualquier derecho que inscriba el titular solo podrá ser modificado con su intervención, toda vez que es el propietario de ese inmueble y tiene todas las facultades de hacer lo que desee con este dentro de los márgenes de la ley. Huerta Ayala et al.,(2013)

#### **2.7.9. Principio de buena fe**

El principio de buena fe lo encontramos en el artículo 2014 del Código Civil, modificado el 26 de marzo del 2015 y en el artículo VIII del Texto Único ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Este principio detalla que, aquel tercero de buena fe que adquiere un bien a título oneroso de quien ostenta la calidad de titular, va a continuar manteniendo todos sus efectos como titular de derechos, siempre y cuando no haya obtenido el bien de manera fraudulenta.

#### **2.7.10. Principio de prioridad preferente**

De acuerdo con el Texto único ordenado de los Registros Públicos, mediante este principio los derechos y efectos que nacen producto de la inscripción, figurando así en los asientos registrales, se brindará siempre la preferencia a estos, en base a la fecha y hora de su asiento de presentación en la cual se haya dado. Por lo tanto, el Título que ingrese primero en el tiempo, tendrá la preferencia a la hora de acceder al Registro.

#### **2.7.11 Principio de oponibilidad**

Este principio se encuentra en el artículo 2022 del Código Civil, protege al propietario que tuvo la preferencia a la hora de la inscripción, permitiendo así, que los derechos del propietario del bien inmueble no sean vulnerados, resolviendo los conflictos

de titularidades.

## **2.8 Artículo 2014 del Código Civil-Principio de fe pública registral**

Existe en la actualidad disconformidad con relación al presente artículo, tengamos en cuenta lo siguiente:

Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y títulos archivados que lo sustentan. La buena del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía de la inexactitud del registro.

Mediante esta figura al propietario legítimo se le está despojando de su propiedad, sobre todo después de haberse descubierto que la primera compra venta no era válida. Aplicando esta norma el mayor beneficiado es el tercero de buena fe. Es importante tener en cuenta, que, el derecho nace producto de un hecho social, permitiendo que se puedan regular dichos hechos, logrando así que la ley tenga la debida legitimidad y no caiga en un mero acto de arbitrariedad (González, 2018). En el plano real, el propietario legítimo cuando se encuentra en esta situación, se deberá aplicar la norma en su caso concreto, acabará sorprendido sobre todo si concluye con la pérdida de la titularidad de su bien inmueble.

El impacto del boom inmobiliario esta avanzando a gran escala en el Callao, pero de la misma forma, las garantías que se deben brindar a los propietarios debe ser acorde a la realidad social en la que nos encontramos, ya que con esta norma, lamentablemente, las mafias dedicadas al fraude inmobiliario, pueden ser beneficiadas, provocando que el titular legítimo se encuentre en peligro al hallarse en cierto grado de vulnerabilidad en el supuesto que ocurriera un hecho de fraude por suplantacion de identidad que termine con la pérdida del dominio de su bien inmueble.

Por otro lado tenemos al tercero de buena fe, que ha comprobado diligentemente no solo la partida, si no los títulos archivados del bien inmueble que compró, conforme a derecho, sin saber que el vendedor no era el propietario legítimo, terminando así como el nuevo titular de derecho sobre la propiedad inmueble conseguida y despojando al primer

propietario del bien.

## **2.9 Expo Feria Registral**

Mediante Resolución 049-2022-Sunarp-SN, se generó el programa de inclusión registral, para que así se pueda brindar una adecuada instrucción al usuario a nivel nacional, llamado Expoferia Registral Sunarp. Es así, que se intentará fomentar la cultura registral con el uso de las tecnologías de la información, mediante la sensibilización en temas de esta materia y fomentando la participación ciudadana.

## **2.10 Conoce Aquí**

Este servicio gratuito fue aprobado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°064-2023-SUNARP/SN, entrando en vigencia el 24 de Abril de 2023, el que ha sido mejorado hasta la fecha, cubriendo casi todos los registros jurídicos de la Sunarp, permitiendo dar lectura de los asientos registrales, en caso se cuente con los números de partidas de manera informativa y gratuita.

## **2.11 Definición de términos básicos**

### **2.11.1. Alerta de inscripción**

Servicio de carácter no oneroso, por el cual a través de correo o mensaje de texto se informa de la presentación de un título, relacionada a las partidas del afiliado para conocimiento sobre algún movimiento en esta (SUNARP, 2022).

### **2.11.2. Alerta de Publicidad**

Servicio no oneroso, por el cual se informa al usuario por correo o mensaje de texto, sobre la expedición de alguna publicidad de las partidas afiliadas al Registro de Predios (SUNARP, 2022).

### **2.11.3. Alerta Registral**

Servicio de carácter gratuito conformado por los distintos registros jurídicos, diferente de la alerta de publicidad que versa sobre el registro de predios (SUNARP, 2022).

### **2.11.4. Constitución política**

Es la carta magna, un conjunto de reglas fundamentales bajo las cuales se rige la soberanía de un estado (Ossorio, 2010).



### **2.11.5. Derecho**

Es todo resultado lógico jurídico redactado en normativa con carácter vinculante dentro de la sociedad (Poder Judicial del Perú , 2018).

### **2.11.6. Módulo Sistema de Notario**

Sistema por el cual el notario de manera obligatoria cambia, incorpora o retira a los dependientes, firmas sellos u otra información que esté habilitado, para evitar el riesgo de presentación de documentos notariales fraguados. (Decreto Supremo N°010-2016-JUS., 2016)

### **2.11.7. Derechos Fundamentales**

Garantizan de manera judicial las facultades y libertades que tiene todo ciudadano dentro de la soberanía del País (Poder Judicial del Perú, 2018).

### **2.11.8. Mesa de Partes**

Área de la Oficina Registral de recepción de documentos relacionados a un procedimiento de acto en trámite (Decreto Supremo N°010-2016-JUS., 2016).

### **2.11.9. Despojo**

Acto por el cual se le priva al ciudadano de la posesión sobre una cosa, ya sea despojándolo de la propiedad mueble o inmueble, sin mandato judicial. (Poder Judicial del Perú, 2018).

### **2.11.10. Fraude inmobiliario**

Acto de transferencia privado producido sin la intervención del propietario, en donde un grupo organizado falsifica documentación o suplanta la identidad del titular registral, con la finalidad de despojarlo de su propiedad inmueble (Arauco, 2018).

### **2.11.11 Oficina Registral**

Es aquella a cargo de brindar los servicios de inscripción y publicidad registral de todos los actos y derechos inscribibles (Decreto Sumpremo N°010-2016-JUS., 2016).

### **2.11.12 Mafias**

Grupo criminal o clandestino que actua de manera inescrupulosa frente a los demás (Real Academia Española, 2022).

#### **2.11.13 Resolución**

Documento emitido por ente estatal a través del cual expresa su voluntad en el ejercicio de sus funciones (Poder Judicial del Perú, 2018).

#### **2.11.14 Sistema**

Es el desarrollo de la agrupación de reglas o principios obtenidas a través de un razonamiento lógico. (Real Academia Española, 2022).

#### **2.11.15 Título en trámite**

Instrumento por el cual se pueden realizar la presentación de los actos o derechos inscribible que se encuentran en calificación registral (Decreto Supremo N°010-2016-JUS., 2016).

#### **2.11.16 Propietario**

Aquel con facultad de gozar y disponer sea una persona natural o jurídica, teniendo el dominio de estos (Ossorio, 2010).

## CAPÍTULO III

### MARCO METODOLÓGICO

#### **3.1. Tipo de Investigación**

En el presente trabajo se desarrolló el tipo de investigación básica, utilizando así, este tipo de estudio pretendiendo brindar un mayor conocimiento hacia las personas sobre este tema.

#### **3.2. Métodos de investigación**

##### **3.2.1. Método cualitativo**

En la presente investigación se utilizó el metodo cualitativo, con nivel de investigación descriptiva, ya que se utilizarán los medios adecuados para el desarrollo de las variables del tema descrito finalmente.

Según Lopez (2016), la metdología cualitativa se relaciona de mejor manera a través de los paradigmas constructivistas y sociocríticos, funcionando como una herramienta que permite analizar los preceptos y planeamientos de manera más exhaustiva.

Permitiendo que en la presente investigación se pueda analizar a través de la recolección de datos mediante entrevistas a los profesionales del derecho que enriquecen con su conocimiento el desarrollo de la presente tesis, obteniendo así mayor información que podrá ser compartida con todos los profesionales que deseen continuar con investigaciones semejantes en un futuro.

Según Bernal (2010), con el uso del método cualitativo se buscó comprender que, la situación social en la cual nos encontramos, realmente le corresponde a todos.

Es por ese motivo que se debe tener en cuenta el tema del fraude inmobiliario debe ser analizado en todas sus aristas, para poder comprender el problema y continuar la lucha contra el fraude inmobiliario, de la mano del conocimiento de los especialistas en la materia, para el presente trabajo de investigación que se viene desarrollando de manera rigurosa.

### **3.2.2. Método sociológico**

Se utilizó este método, debido a que mediante este estudio se analizará también el conocimiento que tienen los Notarios, Registradores y Abogados especializados en el derecho Registral y Notarial, en estos casos.

De acuerdo con Bernal (2010), en el campo de las ciencias sociales es oportuno recordar que el fundamento de estas disciplinas es el individuo y en particular, el bienestar del ser humano. En consecuencia, la investigación en este ámbito debe estar consciente de tal responsabilidad.

Permitiendo así, demostrar las mejoras dentro de la sociedad en materia registral con respecto a el tema del fraude inmobiliario y el mecanismo de seguridad jurídica digital que se utiliza para evitar su propagación ,como es el Sistema de Alerta Registral, tomando como base la experiencia y conocimiento de los profesionales que han sido entrevistados para el presente trabajo de investigación.

### **3.3 Diseño muestral**

No probabilístico por conveniencia, contando con entrevista a 15 profesionales del derecho en materia Notarial y Registral, entre ellos destacados Notarios, Registradores y Abogados especializados en el Derecho Notarial y Registral, con más de 15 años de experiencia en la rama.

Se eligió explícitamente determinados integrantes de la muestra que permitieron obtener la mayor cantidad de información posible para que se pueda desarrollar la presente investigación relacionadas al interés del investigador (Feria Avila, 2019)

Por lo tanto este diseño fue elegido, debido a que los entrevistados son el grupo de la población de mayor conocimiento especializado respecto al tema seleccionado, para poder desarrollar el presente trabajo de investigación.

### **3.4 Técnicas de recolección de datos e instrumentos**

Se realizará entrevista semi estructurada a notarios, registradores, abogados especializados en el Derecho Notarial y Registral, todos expertos profesionales en la materia del presente estudio.

Estas entrevistas se realizarán tanto de manera presencial como de manera virtual en algunas ocasiones, las cuales constaron de 12 pregunta para los entrevistados con la

finalidad de generar un intercambio de opiniones o ideas, que serán de gran utilidad para la presente investigación.

### **3.5 Consideraciones éticas**

Mediante la presente investigación, se entrevistó a los distintos profesionales del derecho, los cuales permitieron compartir su conocimiento, a fin de que se pueda brindar futuras mejoras a estos mecanismos que actualmente se vienen brindando.

Por lo tanto se debe tomar en cuenta la ética dentro del desarrollo de la investigación científica, se debe tomar conciencia de lo que se investiga y realiza, usando las ideas e instrumentos que se tienen de manera correcta con la finalidad de prevenir mayores problemas (Bernal, 2010).

## CAPITULO IV

### ANÁLISIS Y RESULTADOS

#### **4.2 Análisis de contenido**

##### **4.2.1 Análisis documental**

Para empezar con el análisis de los resultados y los hallazgos de nuestra investigación, tendremos que referirnos a algunos aspectos de la Ley N° 30313. Desde su entrada en vigencia hasta la actualidad es un tema a discutir por los maestros del derecho.

Se corrobora que la Ley N° 30313 permite a todos los funcionarios legitimados poder actuar frente al cumplimiento de los supuestos en casos de oposición a título en trámite o cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación documentaria y su modificación a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.

De la oposición al título en trámite, se debe tener en cuenta los tiempos de calificación de acuerdo al Reglamento General de los Registros públicos son de siete días hábiles y se puede extender de acuerdo a su grado de complejidad, sin embargo, al ser una compra venta simple, para poder oponerse a través del funcionario legitimado, el titular debe estar al tanto de los movimientos que ocurran en su partida y para esto debe estar suscrito al Sistema de Alerta Registral, en caso contrario no podrá saber si ha ocurrido algún movimiento con respecto a su partida.

Por lo tanto, la limitación de la oposición a título en trámite, es factible cuando se logra la inscripción del acto, la situación del usuario registral se verá complicada cuando no esté suscrito al Sistema de Alerta Registral, ya que no podrá saber si hubo movimiento alguno en su partida. Haciendo un simil con el sistema Alemán, notamos la existencia de diferencias sustanciales, en donde el registrador al recibir ingreso del título emitirá la notificación correspondiente para que el usuario pueda formular la oposición (Mendoza, 2009).

Como se advierte, en el Perú es diferente, el usuario registral no va a recibir notificación alguna por parte del registrador a menos que se encuentre suscrito al Sistema de Alerta Registral, para que pueda realizar la oposición y acudir donde el funcionario legitimado, es ahí en donde a través de este último podrá recién iniciar el trámite de la

oposición.

Por lo tanto, la figura de la oposición, beneficia más al usuario registral que se mantenga bien informado con respecto a su inmueble, tema que dada nuestra cultura registral no está muy presente en los usuarios de los servicios registrales y menos, en los usuarios adultos mayores.

Otros aspectos que son desarrollados en el dispositivo legal bajo estudio es el de suplantación de identidad y falsificación documentaria. En el primer caso, la suplantación de identidad, con la implementación del sistema biométrico para la identificación de los usuarios de servicios notariales es difícil que pueda darse la suplantación de un usuario, sea a nivel notarial o a nivel registral; pero, las mafias pueden crear o generar recursos destinados a vencer esta barrera de seguridad y, con el uso de las nuevas tecnología, hallar formas de suplantar al usuario, peor aún si está en el extranjero, debemos de tener en cuenta que los trámites consulares tienen plazos mayores a los que se realizan comúnmente en el país.

En el caso de la falsificación documentaria, los sellos de agua u otros elementos de seguridad que utilicen los notarios, pueden ser adulterados y utilizarse con fines maliciosos. También encontramos esta situación en los documentos consulares, aquellos que viene del extranjero y sirven como título inscribible para el registro de una compra venta, por ejemplo.

Ahora, en el caso de la modificación en el artículo 2014 del Código Civil, con respecto al estudio de títulos archivados, nos encontramos en una situación en la cual el usuario registral debe contratar servicios de algún estudio jurídico o un abogado especializado, esto claramente no va a resultar nada económico para aquel usuario registral que ya ha realizado la compra del inmueble y peor aún, si la adquisición fue realizada mediante financiamiento bancario y se ha celebrado adicionalmente una hipoteca.

La normativa intenta otorgar mayor seguridad frente a los casos donde ocurra el fraude inmobiliario, evitando de esta forma que despojen de su bien al titular registral, quien es el legítimo propietario y que el tercero de buena fe tampoco se vea afectado.

No obstante, desde la entrada en vigencia de la mencionada Ley, se ha generado

para el usuario registral, una mayor carga económica al momento de celebrar el acto de compra venta, pues debe asumir mayores gastos por dicho trámite y ser un comprador diligente y prudente (Sánchez, 2015).

Son situaciones que, luego de un largo proceso judicial, el usuario registral verá si recupera su bien, pero ya la seguridad jurídica fue vulnerada y la economía del usuario registral también se verá severamente afectada.

Por estos motivos es que se debe continuar fortaleciendo nuestro sistema registral, la seguridad jurídica es un principio que debe ser arropado por nuestro Estado, es un factor que influye en este gran avance económico que ha tenido el país con el derecho inmobiliario, la presente investigación sirve para sentar las bases de las mejoras que este sistema requiere.

## **4.2.2 Resumen narrativo de las entrevistas**

### *4.2.2.1. Notarios*

#### **Notario 1**

Notario de la provincia de Lima, con más de 30 años de experiencia profesional en la función notarial y registral, así también, ha ejercido la docencia universitaria, ha tenido el cargo de presidente de la Junta de Notarios de Lima y fue Decano del Colegio de Notarios en diversas oportunidades. Ha tenido casos de oposiciones, pero no necesariamente notificadas por el Sistema de Alerta Registral. Por otro lado, considera que este sistema tendrá éxito en lo que respecta a brindar seguridad jurídica, a largo plazo, pero muestra su preocupación por el uso de este sistema tecnológico por parte del público adulto mayor y su inclusión en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble. Así también, las oposiciones deben seguir siendo presentadas presencialmente, además de, que, la revisión de título archivado es muy importante y que se implementen fiscales y jueces Ad hoc en los casos de fraude. Finalmente cree que este sistema no está llegando a todos los sectores del país.

#### **Notario 2**

Notario de la provincia Constitucional del Callao, con 30 años de experiencia en el ámbito notarial y registral, actualmente, tiene el cargo de Presidente del Tribunal de Honor del Colegio de Notarios del Distrito Notarial del Callao. Comenta que ha tenido casos de oposiciones por notificaciones del Sistema de Alerta Registral, opina que el



sistema es una maravilla al informar al titular sobre el estatus jurídico registral de su predio y que, desde su perspectiva, el uso de esta herramienta es accesible. Por otro lado, resalta su importancia en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble, pero que eso no quita el hecho de que la comunicación entre Registradores y Notarios haya mejorado en este periodo post pandemia, además que, la revisión de títulos archivados, termina siendo oneroso y se deben mejorar los plazos por la Ley 30313, finalmente explica que si en Lima tenemos problemas de fallas en el internet, no se imagina como será en provincia para actuar frente el uso del sistema de alerta registral.

### **Notario 3**

Notario de la provincia de Lima, con 24 años de experiencia ejerciendo la función notarial. Ha sido Registrador Público en Sunarp, además, ha ejercido la docencia universitaria y diplomados en diversas instituciones. Comenta que ha tenido pedidos de oposición, pero no necesariamente por el Sistema de Alerta Registral, precisa que hay aspectos a mejorar en este sistema pero que no ataca los temas de fondo. Menciona que, no es de fácil uso para la población adulto mayor y que no debería implementarse como requisito de inscripción este sistema en la adquisición de la propiedad inmueble. La comunicación entre notario y registrador ha mejorado, por otro lado, el soporte papel no basta actualmente para los casos de la ley 30313, por otro lado, los títulos archivados si se toman en cuenta, se debe establecer desde dónde se toman en cuenta ya que hay propiedades muy antiguas. Lamentablemente, el Sistema de Alerta Registral no es tan conocido y a veces genera alerta que no debería generar como en caso de modificación de reglamento interno en la matriz. Finalmente es importante unificar los mecanismos de seguridad que se tienen y que es muy difícil que el sistema llegue a todos los sectores del país por el tema de la informalidad.

### **Notario 4**

Notario del Colegio de Notarios del Callao-provincia de Huaura, con más de 20 años de experiencia profesional en la función Notarial y Registral. Ha tenido escasas solicitudes de oposición, dado a que los mismos usuarios desconocen de este sistema. Con respecto al éxito a largo plazo del Sistema de Alerta Registral considera que funciona solo para las personas que estén inscritas en esta, además, que las nuevas tecnologías son de uso algo complicado para el adulto mayor. Por otro lado, opina que no debería ser

obligatorio el uso de este sistema en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble ya que generaría demora en la inscripción. Con respecto a la comunicación entre Notario y Registrador opina que ha mejorado. Los plazos para presentar las oposiciones los ve relativamente cortos y acota que la revisión de títulos archivados es importante para un adecuado estudio de títulos con ingreso a la Sunarp, así también, que los mecanismos de seguridad que existen como el uso de los biométricos da mayor seguridad jurídica a la hora de hacer una inscripción y que es difícil que el Sistema de Alerta Registral esté llegando en cada zona del país por el tema del acceso a Internet, dando como ejemplo las caídas constantes del Reniec.

### **Notario 5**

Notario, con más de 23 años de experiencia profesional en la función Notarial y Registral, con maestría en Derecho Civil y Comercial de la UNMSM y cursos de especialización en la Universidad de Salamanca, ha participado en distintos seminarios en la materia Notarial y Registral. A manera particular, en su notaría, no ha tenido casos de oposición, pero, por medio de sus colegas notarios, ha conocido de estos. Considera que, el Sistema de Alerta Registral, es un elemento importante que brinda seguridad jurídica, además que, el uso de las tecnologías sirve de apoyo para brindar mayor seguridad jurídica. Cree que se debe implementar la obligatoriedad de este sistema a la hora de adquirirse un inmueble. Por otro lado, comenta que hay mayor fluidez en la comunicación entre la Sunarp y Los Notarios. Con respecto al tema de oposición considera el uso de la tecnología de manera extraordinaria; así también se debe tener en cuenta que la revisión de títulos archivados no es tan rápida como el solicitar un Certificado Registral Inmobiliario. Agrega que considera que, este sistema, está cumpliendo su función y necesita mayor difusión a nivel nacional.

#### *4.2.2.2 Registradores*

### **Registrador 1**

Abogado de profesión. Desempeña el cargo de Registrador Público con más de 10 años de experiencia. Ha sido jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna. Actualmente, se desempeña como Registrador Público en la Gerencia de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima. Comenta que, sí, ha visto casos de oposición y cancelación cuando estuvo como asesor de jefatura. Opina que el

Sistema de Alerta Registral es un elemento complementario que por sí solo no resuelve el fraude inmobiliario. Además, se debe tener en cuenta que este sistema de alerta no es de fácil uso para el público adulto mayor y que, su uso en todas las formas de adquisición de propiedad, se limita porque no todos se suscriben y tampoco mantienen sus mismos correos. Por otro lado, menciona que la comunicación entre Notarios y Registradores es restringida y toda coordinación de reunión debe ser debidamente supervisada mediante grabaciones u otros elementos. Resalta que no se considera las ventas por internet en el tema del fraude, pero deben existir mecanismos virtuales que mejoren las oposiciones. Respecto a la revisión de títulos archivados sirve para evitar temas de responsabilidad para el registrador pero que necesitamos entrar a un sistema constitutivo. Finalmente menciona que, en la ley 30313, no se debe aplicar la fe pública registral para los casos de falsificación y suplantación, teniendo cuenta la posesión y resalta que este sistema no está llegando a todos los sectores del país pero no por ser un problema de la Sunarp si no como, en valores y educación.

### **Registrador 2**

Abogado. Se desempeña en el cargo de Registrador en el Registro de Propiedad Inmueble con más de 10 años de experiencia, ha sido Vocal del Tribunal Registral. Indica que ha recibido oposiciones a títulos en trámite pero no han prosperado en su mayoría al no ser formulada por el funcionario competente. Señala que, el sistema de Alerta Registral, es beneficioso pero que la seguridad jurídica no depende solamente de este sistema. Comprende que el usuario adulto mayor tiene dificultades para el uso de estas tecnologías y que la Sunarp debe tener personal capacitado para estos usuarios. Resalta también que, es necesario, que este Sistema se implemente en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble. Por otro lado, la comunicación entre Notario y Registrador ha existido siempre pero las opiniones abundan y no es que posterior a pandemia la comunicación mejoró demasiado; además, menciona que la suplantación de documentos llevadas ante funcionarios fuera del país aún no se controla. No cree que la revisión de títulos archivados sea la solución para los problemas de compra de una propiedad inmueble, tampoco que la Ley 30313 deba ser modificada. Finalmente, la utilización de este sistema necesita ser difundido por todos los medios difusivos, motivo por el cual, dice que no cree que este sistema llegue a todos los sectores del país.

### **Registrador 3**

Abogado. se desempeña en el cargo de Registro de Propiedad Inmueble. con más de siete años de experiencia en temas Registrales, ha sido abogado en el Tribunal Registral y también es expositor en temas concernientes a la materia. Comenta que ha tenido casos de oposición, pero no necesariamente por el Sistema de Alerta Registral, sino a través del Servicio de Publicidad Registral en Línea, así también, considera que este sistema continúa siendo de finalidad preventiva. Le preocupa que este tipo de sistemas no es de fácil acceso para los usuarios adultos mayores. Además, opina que en toda forma de adquisición de propiedad inmueble. Resalta que la comunicación entre Notarios y Registradores ha mejorado gracias al ingreso de trámites vía Sistema de Intermediación Digital en Línea y que también, debería brindarse mejoras al acto de oposición al procedimiento registral. Con respecto a la revisión de títulos archivados opina que, encarece el servicio y no es adecuado mandar al usuario a que realice este tipo de estudio de títulos. Por lo tanto, está de acuerdo que se dé una modificación a la ley 30313 para que puedan incorporar a los servidores públicos con función fedante en esta normativa. Finalmente, no cree que este sistema llegue a todos los sectores del país por la falta de información hacia los usuarios y el internet no diversificado.

#### **Registrador 4**

Abogado. Registrador de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima con más de 10 años de experiencia en materia Registral, con estudio en maestría de Derecho Registral y Notarial. Ha tenido pedidos de oposición a títulos en trámites iniciados por el Sistema de Alerta Registral. También, considera viable esté sistema a largo plazo, pero no como mecanismo de seguridad jurídica, si no, como de alerta al usuario y/o interesado a actuar en base a la ley. Considera que, todas las instituciones del Estado, deben brindar mecanismos amigables para las personas que no están familiarizadas con el uso de las nuevas tecnologías. Resalta, la importancia que debería ser de uso obligatorio esta herramienta, en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble. Indica que, la comunicación entre Registradores y Notarios ha mejorado. Se debe tener en cuenta que, el acto de oposición al procedimiento registral en trámite es lento y engorroso. Por lo tanto, debería verse una forma o mecanismo que actúe de manera rápida en el accionar legal. Menciona que la revisión de títulos archivados sí debe exigirse a los usuarios, ya que es un mecanismo complementario para la lectura de asiento registral. Finalmente, resalta que hay mucho por mejorar en esta lucha contra el fraude y falta conectividad y tecnología a nivel nacional, para que esta herramienta en línea pueda

llegar a todos los sectores del país.

### **Registrador 5**

Abogado. Registrador del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima con más de 18 años de experiencia en materia Registral; así también, se desempeña cargo como Vocal del Tribunal Registral y en la docencia en cursos de diplomados en Saneamiento de la propiedad inmobiliaria, Registral y Notarial. No llegó a recibir pedidos de oposición en su cargo, dado la gran cantidad de registradores que hay. Considera que el Sistema de Alerta Registral, tiene éxito a la hora de brindar seguridad jurídica a largo plazo; además, que el uso de estas nuevas tecnologías es de facil uso para el adulto mayor siempre y cuando se reciba la instrucción adecuada por parte de los orientadores. Señala con relación al sistema de Alerta Registral, si bien no se puede obligar al usuario a suscribirse, debería solicitarse en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble, informando al usuario el cómo hacerlo. Por otro lado, considera que la comunicación entre Registradores y Notarios no ha logrado mejorar del todo y que los avances entorno a los mecanismos de seguridad jurídica que hay es que al haber variedad, debería hacerse una mejor difusión de estos.

#### *4.2.2.3. Abogados Especialistas*

### **Abogado Especialista 1**

Abogado con más de ocho años de experiencia en derecho Registral y Notarial e Inmobiliario. Ha sido abogado en el Tribunal Registral, actualmente se desempeña como abogado en la Coordinación de propiedad inmueble de la Zona Registral N° IX-sede Lima, Sunarp. Comenta que no llegó a tener pedidos de oposición, precisa también que el Sistema de Alerta Registral de Sunarp está haciendo su labor. No obstante, su uso para el usuario adulto mayor es complejo. Menciona que debería realizarse la suscripción de manera automática. Por otro lado, la comunicación entre Notarios y Registradores precisa que ha mejorado. Considera que, al pasar el tiempo de pandemia las excepciones a casos de oposición deben seguir su curso normal. Indica que la exigencia de revisión de títulos archivados no evita y previene el fraude, dado que esto vicios están fuera del registro, no solamente el archivo y asientos registrales. No cree conveniente que se modifique la Ley 30313 ya que modificaría también al 2014, provocando que se debilite el registro. Manifiesta que los registradores, están cumpliendo sus estándares de calificación,

evitando pronunciamientos sobre el fondo de acuerdo con lo establecido por su reglamento y el Código Civil. Este sistema de Alerta Registral para el doctor mejora la seguridad jurídica pero no basta para combatir el fraude. Finalmente, opina que no está llegando a todos los sectores del país dado a que no es muy conocida, el otro problema, de que el Perú no es un país de propietarios.

### **Abogado Especialista 2**

Abogado senior con grado de Doctor en Derecho y en Ciencias políticas, con más de 10 años de experiencia en Derecho Registral y Notarial e Inmobiliario, a la fecha desempeña funciones en la Notaria Gálvez de la Provincia Constitucional del Callao, así también, ejerce la docencia en la actualidad. Ha tenido casos de oposición y considera que este Sistema de Alerta Registral es esencial. Opina que este sistema debe de funcionar de manera automática, independientemente de la voluntad del usuario, en especial el grupo adulto mayor, por consignación de datos en el instrumento público. Además, el Sistema de Alerta Registral, debe solicitarse en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble. Por otro lado, menciona que la comunicación entre Notario y Registrador está mejorando, por la implementación de los partes digitales. Precisa que está de acuerdo con que sean determinados sujetos los legitimados para los trámites de oposición y que los procedimientos registrales deben ser siempre pro-inscripción. Por otro lado, la revisión de títulos archivados es importante, pero de la mano de un estudio especializado, el problema será la onerosidad del trámite. Considera que no amerita más modificaciones la Ley 30313, que los Registradores responden a los tiempos de calificación de acuerdo con su complejidad. De la misma forma, indica que el Sistema de Alerta Registral está cumpliendo su función en el combate contra el fraude inmobiliario, pero aún falta por mejorar. Finalmente, no tiene una data específica para confirmar si en todos los sectores del país llega el sistema de alerta pero que, en su caso particular, está suscrito.

### **Abogado Especialista 3**

Abogado profesional del Derecho, con más de 20 años de experiencia en Derecho Registral y Notarial e Inmobiliario. Fue Analista Legal en la Sunarp, actualmente desempeña funciones en la Notaria Gonzales Loli de la provincia de Lima. Ha tenido casos de oposición, pero no necesariamente iniciadas por aviso del Sistema de Alerta

Registral. Precisa que este sistema ya tiene éxito, aunque su uso para el usuario adulto mayor es complicado. Así también que, sí debería haber la posibilidad de que sea solicitado en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble; por otro lado, la comunicación entre Notarios y Registradores va avanzando conforme a las reuniones que se realizan para apoyarse en mejoras a estos temas. Con respecto a las mejoras al acto de oposición, se debe brindar garantías al usuario a la hora de presentar su oposición. Resalta que la revisión de títulos no era necesaria, ya que encarece el proceso y requiere más tiempo. Además, la Ley 30313 no debería modificarse, solamente el artículo 2014 del C.C. debería haberse quedado como estaba. Resalta que, en pandemia ocurrieron problemas de tiempo en calificaciones. Finalmente, este sistema cumple su función, pero no va a frenar de por sí solo el fraude inmobiliario, ya que debe publicitarse en todos los medios y que al no haber conocimiento masivo es difícil que llegue a todos los sectores del país.

#### **Abogado Especialista 4**

Abogado profesional del derecho, con más de 15 años de experiencia, con maestría en Derecho Notarial y Registral, con especialidad en derechos Reales (Propiedad), contratos y garantías, ha desempeñado el cargo de Sub-Gerente de Saneamiento de Propiedad de la Municipalidad Provincial del Callao. Actualmente, tiene el cargo de Gerente en la Notaría Gonzales Loli. Ha tenido casos donde se cumplen los supuestos para accionar los pedidos de oposición en la Sunarp. Considera que, no necesariamente sea un sistema para dar seguridad jurídica. Resalta que su uso para el usuario adulto mayor en general no es accesible; por otro lado, comenta que la Sunarp a través de una directiva solicite al notario que consigne en la escritura los datos del usuario para que sea suscrito de manera obligatoria a este sistema. Opina que hay fluidez entre la comunicación de Notarios y Registradores. Además, menciona que la Sunarp implementó diversas vías de accesibilidad para todos en época de pandemia para atender las solicitudes de oposición. Considera que la revisión de título archivado es importante, no obstante, es onerosa y poco práctica. Así mismo, la Ley 30313 funciona de forma correcta en la actualidad, por los temas de calificación, los tiempos vienen desfasados desde antes de pandemia. Finalmente, el sistema de alerta está cumpliendo su función como alerta, según sus comentarios, pero que ningún sistema es perfecto y que los pueblos alejados tienen muy difícil el acceso al internet, por lo tanto, es difícil su registro en el Sistema de Alerta Registral.

## **Abogado especialista 5**

Abogado profesional del derecho, con más de 12 años de experiencia en saneamiento físico legal, ha desempeñado el cargo Abogado en la Jefatura de la Zona Registral N° IX- sede Lima; también el de jefe de la Unidad Registral de Sunarp Zona Registral VIII, Sede Huancayo. Actualmente se desempeña en el cargo de Asesor de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Ha conocido casos de oposición a inscripción, por otro lado, considera que, el Sistema de Alerta Registral está teniendo éxito como otros sistemas virtuales de Sunarp. Cree que el uso de este mecanismo de seguridad jurídica no es de fácil uso para el adulto mayor, además que, este sistema debería seguir promocionándose para continuar brindando la debida seguridad jurídica al usuario, comenta que la comunicación entre Notarios y Registradores está mejorando y que los mecanismos de seguridad jurídica que existen irán avanzando de la mano con las nuevas tecnologías.

### **4.2.3. Análisis estructural**

A continuación, se presenta el análisis estructural en base a las entrevistas realizadas. Se identificará los principales temas que se encontraron en el listado de preguntas hacia los Notarios, Registradores y Abogados, interpretando cada una de estas.

#### **4.2.3.1 Notarios**

En la presente tabla, derivado del análisis estructural de nuestra muestra tenemos el listado de preguntas realizada a los Notarios, con la finalidad de brindar una descripción argumentativa de la muestra.



**Tabla 1**

*Resumen de pregunta 1: Notarios*

<b>NOTARIOS</b>	<b>PREGUNTA 1</b> Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?	<b>COMENTARIOS</b> <b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>
<b>NOTARIO 1</b>	-Que hayan venido por la alerta registral, no lo han dicho, No hemos tenido muchos casos, pero de ser el caso se evalúa para ver si hay mérito, para dejar sin efecto la inscripción, ya que la norma prevé los dos casos de suplantación de identidad y falsificación de documentos, si se comprueba se hace el pedido para que se presente la anotación preventiva.	-El Notario 1 informa que no han tenido muchos pedidos de oposición, pero que hayan sido por notificaciones, del sistema de alerta registral, los usuarios no han informado de eso.
<b>NOTARIO 2</b>	-Sí, casi el 50% de las oposiciones que hemos tenido, han sido hechas por personas en calidad de propietario que han sido notificada por el Alerta Registral de Sunarp. Sí funciona alerta registral, al menos en el Callao.	-El Notario 2 responde que, en su mayoría las oposiciones que han sido iniciadas en su Notaría han sido por que el usuario ha sido notificado

### **NOTARIO 3**

-He conocido pedidos, en el cual el usuario o la persona presuntamente afectada, por ejemplo, el caso de personas jurídicas, etc. Manifestando su oposición a la inscripción, que la hace como una queja primero ante el notario para que él ejercite los mecanismos que establece la Ley 30313, hacia el funcionario legitimado si es que el documento proviene de origen notarial; sin embargo, no he encontrado un pedido que sea realmente encuadrado dentro de los supuestos, algunos casos por ejemplo, un esposo está pidiendo una rectificación de calidad de bien y el cónyuge dice que es un bien propio, pero no es este caso ya que no es suplantación o falsificación, no se dan los supuestos que dan la ley 30313 y su reglamento.

### **NOTARIO 4**

-En todo este tiempo desde que ha salido la ley, en mi notaría, una vez se intentó pedir la oposición de inscripción, lamentablemente, ya estaba inscrito el acto y no procedió, tuvo que ir el usuario al poder judicial al final.

por el Sistema de Alerta Registral.

- El Notario 3 comenta que, ha tenido pedidos de oposición, no obstante, que hayan sido iniciadas por alguna notificación del sistema de alerta registral, no ha tenido.

-El Notario 4, ha tenido 1 caso de oposición que no pudo proceder a tiempo, dado que el acto ya se encontraba inscrito.

## NOTARIO 5

- No he conocido pedidos de Oposición en mérito de la Ley 30313, en forma directa, pero si he tengo comentarios de colegas notarios que han conocido de esos casos y en los cuales la Alerta Registral ha sido un elemento importante para conocer los movimientos de la partida registral.

Si bien es cierto, no he conocido trámites referidos a la Ley 30313, pero recomiendo constantemente a los clientes la “Alerta Registral” y en algunos casos gracias a este importante mecanismo de seguridad jurídica han podido advertir movimientos en sus partidas registrales y han podido evitar un despojo inmobiliario.

También aconsejo a mis clientes que hagan el trámite de inmovilización de la Partida Registral a fin de asegurar sus propiedades.

-El Notario 5, expresa que, no ha tenido estos casos en su despacho, pero a raíz de la experiencia de sus otros colegas Notarios, ha sido informado que el Sistema de Alerta Registral ha permitido detectar los movimientos de la partida registral, además, recomienda de manera constante el uso de esta a sus clientes, así también el uso del acto de la Inmovilización de Partida.

Tabla 2: Resumen de pregunta 2 a Notarios.

---

	<b>PREGUNTA 2</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>NOTARIOS</b>	<b>¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?</b>	<b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>

---

---

**NOTARIO**

**1**

-Sí, contribuye de alguna forma, porque es una herramienta que permite estar informado con respecto a las operaciones que se realicen concerniente a la propiedad inmueble.

-El Notario 1, considera que, este sistema sí contribuye, dado que permite al usuario poder estar al tanto de los movimientos que ocurran con su partida.

-El Notario 2,  
Considera que, este mecanismo de seguridad es muy bueno dado que permite al usuario estar informado con respecto a movimientos que ocurran en su partida.

-El Notario 3, considera que sí, este sistema, permite al usuario estar al tanto de su propiedad, pero que no termina atacando los temas de fondo a la hora en que se presentan los casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad.

**NOTARIO**

**2**

-Por supuesto que sí, es una maravilla, porque te notifica de cualquier movimiento que tenga una partida tuya.

**NOTARIO**

**3**

-Sí, en ese marco el sistema de alerta registral permitía que una persona supiera que estás en trámite y que este no era efectuado por el titular y poder averiguar de que se trataba y formular oposición o bueno si llegaba muy tarde, ya que el alerta no implica ninguna suspensión de calificación, ni pedir la cancelación de un asiento regular; Sin embargo, la alerta registral no ataca los temas de fondo, teniendo la falsificación y la suplantación, estando la primera disminuida por el tema de los partes digitales ingresados por el Sistema de intermediación digital, por ejemplo antes de la pandemia, el 20% a 30% en digital y el 70 u 80% en físico pero ahora el 90% o 95% en digital y el resto en físico llevando a que la falsificación sea menor, atacando los temas de fondo.

-El Notario 4, considera que sí, pero que su uso será más beneficioso, solo, para todo aquel que tenga su propiedad inscrita en Sunarp.

-El Notario 5, considera que es un sistema importante que brinda seguridad a los usuarios de propiedad registrada de la mano con la inmovilización de partida.

**NOTARIO**

**4**

-Sí, un poco, en realidad, debido a que es solo para los particulares, si ya han inscrito sus propiedades, en el sistema de alerta registral, ahora, no creo que tengan tantas propiedades como para no enterarse, por otro lado, lo que nos ha ocurrido es que las alertas nos llegaban a nuestros correos dado a que al ingresarse el expediente de la compraventa consignaban el correo de la notaría.

**NOTARIO**

**5**

- Sí, creo que el Sistema de Alerta Registral de Sunarp es un sistema importante en nuestro Sistema Registral y que brinda seguridad jurídica a las personas que tienen registradas sus propiedades. Nos pone a la vanguardia en el sistema de protección registral, junto con la Inmovilización de la Partida Registral.

Tabla 3: Resumen de pregunta 3 a Notarios.

<b>NOTARIOS</b>	<b>PREGUNTA 3</b> <b>¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?</b>	<b>COMENTARIOS</b> <b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>
<b>NOTARIO 1</b>	-No, debido a que el adulto mayor tiene problemas para el manejo de las nuevas tecnologías.	-El Notario 1, considera que no es de fácil uso, debido a que usualmente el adulto mayor tiene dificultades para el uso de estas tecnologías.
<b>NOTARIO 2</b>	-Sí, considero que es de fácil uso, dado a que el ser humano, en la medida de lo posible, se va adaptando a las nuevas tecnologías.	-El Notario 2, considera que es de fácil uso, ya que la persona, se adapta a estas nuevas tecnologías.
<b>NOTARIO 3</b>	-No todos, teniendo en cuenta que hay de todos los estratos económicos y en algunos casos el acceso a esta información para ellos es un poco más difícil	-El Notario 3, precisa que no es del todo de fácil uso para el adulto mayor dado a que no solo es el factor de su



de aplicar, además no todos los adultos mayores tienen un correo electrónico.

## NOTARIO

4

-Es un poco complicado, de hecho, que los más jóvenes son los más beneficiados, dado a que manejan con más tranquilidad este sistema, imagina que los usuarios adulto mayor de por sí ya tienen problemas para el llenado de formularios de inscripción en Sunarp, imagínate lo que ocurre con este sistema digital.

edad, sino también, influye el aspecto económico, evitando el acceso a esta información en algunos casos.

-El Notario 4, indica que los jóvenes son los más beneficiados, con los avances tecnológicos, el adulto mayor tiene incluso problemas con las presentaciones presenciales, ahora, con el uso de las tecnologías tendrá mayor dificultad incluso.

## NOTARIO

5

- Las tecnologías, yo no las llamo “nuevas” porque están en nuestro entorno desde hace ya un tiempo y cada vez van actualizándose eso hace que se renueven constantemente. La tecnología siempre es un “APOYO” para toda actividad humana, y si nos referimos a la “Seguridad Jurídica”, más aún. En lo que atañe al tema de la

-El Notario 5, considera que estas tecnologías, no son tan nuevas, ya que vienen siendo usada desde tiempo atrás, pero vienen teniendo actualizaciones constantemente. Considera que la tecnología sirve de apoyo para cualquier

Alerta Registral es importante la tecnología, por la rapidez que se necesita. Si, la tecnología es una aliada importante porque el plazo de inscripción no es muy largo y la actuación del usuario luego de conocer la alerta registral debe ser inmediata.

Ahora, el tema tecnológico vinculado a la Alerta Registral es la revisión del Correo Electrónico. Claro una persona, adulta mayor o no, que no revise su correo y no advierte el aviso, perdería la oportunidad de conocer una estafa inmobiliaria. Podría sugerirse que también llegue la información por WhatsApp, como lo hace SUNAT. Habría que ver si la SUNARP está implementando estas vías de comunicación.

actividad humana.

Además, al plazo de inscripción no ser muy largo, utilizar el sistema de alerta registral permite tener al usuario estar al tanto de la situación con respecto a su propiedad. Por último indica que considera que el adulto mayor o cualquier persona que no preste atención al Alerta Registral y no revise su correo podría estar sujeta a una posible estafa inmobiliaria, sugiere que también la información llegue al whats app, como lo hace la Sunat.

Tabla 4: Resumen de pregunta 4 a Notarios.

<b>NOTARIOS</b>	<b>PREGUNTA 4</b>  <b>¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble</b>	<b>COMENTARIOS</b>  <b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>
-----------------	---	--

**NOTARIO**  
**1**

-No necesariamente, ya que retrasaría en algunos casos a la hora de la transferencia, debido a que es un mecanismo no tan indispensable, ya que se necesita una mejora en la revisión de títulos.

-El Notario 1, considera que, al solicitarse este sistema en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble de carácter obligatorio, provocaría un retraso con el avance de los trámites.

**NOTARIO**  
**2**

-Debería ser obligatorio, sobre todo porque muchas personas y abogados dentro del mercado inmobiliario desconocen del Alerta Registral porque no se ha realizado tanta publicidad, Sunarp tiene mucha carga laboral, entonces no publicita las cosas como debería publicitarlas realmente, lo pondría como

-El Notario 2, sostiene, la importancia de su obligatoriedad, para así poder tener un mejor control de la propiedad inmueble que recibirá el usuario.

requisito obligatorio a la hora de presentar el parte registral, que este sistema se implemente en todas las maneras de transferencia.

## NOTARIO

3

-Ponerlo como un requisito para la inscripción no, el triunfo para mí es que el sistema de alerta registral no existiera, ya que esta es buena cuando el sistema es endeble, por eso no podemos pretender que la solución para un sistema endeble es que solamente me avisen.

-El Notario 3, menciona que no debería ser un requisito para la inscripción, dado que esto demuestra que tenemos un sistema endeble, lo ideal sería que este sistema no existiera según el Notario, pero para eso aún falta que nuestro sistema mejore.

## NOTARIO

4

-Bueno eso, no sé si debería de ser obligatorio, porque es un derecho que tiene la persona, que el notario atienda tu solicitud de tu acto, sobre todo cuando hace su trámite de compraventa que esta se pueda inscribir sin mayores contratiempos, en realidad, al incluirlo de esta forma, esto podría genera tráfico a la hora de inscripción.

-El notario 4, no cree que debería ser obligatorio, al ser un derecho que tiene la persona al ser atendido por un Notario, además, agrega, posiblemente esto genere complicaciones a la hora de intentar

**NOTARIO**

**5**

- El Sistema de Alerta Registral lo solicita una persona que tiene un inmueble y que no está pensando hacer ninguna venta. Lo hace para que se mantenga el Statu Quo de su propiedad sin ninguna alteración de la Partida Registral.

Actualmente, es voluntaria; podría sugerirse que se implemente que cuando una persona adquiere un inmueble otorgue su correo electrónico o su número de celular para que ante cualquier movimiento de la partida registral sea advertido inmediatamente.

formalizar la inscripción del acto.

-El Notario 5, considera que sí, aunque actualmente es voluntaria, lo que se debería es implementar que cuando uno adquiere un inmueble, este brinde su correo o su número celular para que esté atento a cualquier movimiento con respecto a su partida inmueble.

---

**Tabla 5**

*Resumen de pregunta 5: Notarios*

---

	<b>PREGUNTA 5</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>NOTARIOS</b>	¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?	<b>APORTES</b>  <b>Diferencias</b>

---

---

**NOTARIO 1**

-No del todo, sobre todo en el caso de los plazos en el tema de la calificación registral, ese problema viene a lo largo de muchos años.

-El Notario 1, considera que, la comunicación entre Notarios y Registradores no ha logrado mejorarse hasta ahora, reflejando que este problema acarrea de años atrás, sobre todo en aspectos de los tiempos de calificación registral.

**NOTARIO 2**

-Yo no lo veo tanto así, es muy difícil conversar con los registradores, normalmente te atiende el asistente, esto es debido a que tienen recargadas labores, segundo los registradores en muchos casos no están por diversos motivos.

-El Notario 2, comenta que no. Considera que es difícil poder conversar directamente con el registrador, dado a que usualmente el que atiende es el asistente registral, dada la sobre carga de labor que manejan los registradores.

**NOTARIO 3**

-Sí, lo que pasa es que esto se hace fundamentalmente hasta el sistema de intermediación digital, el cual reitero que es un mecanismo que parte de la presentación de partes electrónicos con firma digital y bajo un entorno aparentemente seguro, he oído de algún notario que se han presentado de cosas

-El Notario 3, menciona que, la comunicación sí ha mejorado, es más, los mecanismos tecnológicos utilizados como, por ejemplo, el Sistema de intermediación digital ha permitido mejoras en el

que indica que no ha presentado, pero en totalidad ha mejorado.

#### **NOTARIO 4**

-Bueno, actualmente, se tienen mayores filtros de seguridad, los biométricos, por ejemplo, brinda mayor seguridad, no teniendo problemas a la hora del ingreso en el sistema SID, debido a esto, la comunicación entre notaría y Sunarp está mejorando, no en todos los casos, pero ya hay un avance con estas nuevas implementaciones.

#### **NOTARIO 5**

- Precisamente, con el envío de Partes Electrónicas y la firma digital del Notario y acceso por medio de ella a las vías telemáticas en la Intranet de SUNARP y las Oficinas Registrales, la comunicación con el Registro se hace más fluida y directa sin tener que acudir a las oficinas registrales en forma presencial en la mayoría de los casos. Sin embargo, la comunicación por la plataforma de SUNARP a veces se dificulta; en razón de lo cual recientemente se ha instalado un canal de ayuda

sistema.

-El Notario 4, considera que actualmente se tienen mayores filtros y menciona la importancia del SID, resaltando que es un gran aporte para la mejora en comunicación entre la Sunarp y las Notarías.

-El Notario 5, considera que, la comunicación ha mejorado y es más fluida dada las medidas electrónicas que está brindando la Sunarp, ahora se tiene un canal de ayuda entre notarios y registradores para los casos sospechosos de entrapamiento en las inscripciones.

entre notarios y registradores para ver casos de entrapamiento de las inscripciones.

**Tabla 6**

*Resumen de pregunta 6: Notarios*

<b>NOTARIOS</b>	<b>PREGUNTA 6</b>  ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?	<b>COMENTARIOS</b>  <b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>
<b>NOTARIO 1</b>	-Se debería continuar con la presentación presencial, ya que mediante la virtualidad no se puede apreciar si realmente es la persona idónea para presentar alguna oposición pudiendo poner en riesgo la seguridad jurídica.	-El Notario 1, considera que se debe continuar con los trámites presenciales, dado que permitir que las oposiciones puedan ser solicitudes de manera virtual puede poner en riesgo la seguridad jurídica, por personas maliciosas.
<b>NOTARIO 2</b>	-Debería haber una norma que establezca que cuando hay oposición, el notario a la hora de	-El Notario 2, explica



notificar a Sunarp, sobre esta oposición, quede registrada la misma y que el expediente fue remitido al Poder Judicial, como un aviso que el que quiera adquirir ese inmueble sepa que en notaria x ya se ha presentado la oposición, eso de ahí debería figurar en Sunarp, dejando esto judicializado.

### **NOTARIO 3**

-Presentarlo de manera virtual se puede prestar a que aparezca gente maliciosa que aparezca con identidad falsa y no termines descubriendo quién es, le puedes pedir que utilice firma digital pero no todos la tienen o dar el servicio que lo puedan hacer por video conferencia ratificando la voluntad de la persona y con una identificación a distancia.

### **NOTARIO 4**

-Es un poco complicado este tema, casi no se están llevando a cabo, dado a que registros, por lo menos en nuestros casos, con respecto a las oposiciones, dando un ejemplo, tenemos a los poderes que se logran inscribir en un día, entonces al uno intentar presentar oposición el tiempo se ve reducido, entonces la verificación para estos casos de falsificación y oposición, si llegase a darse puede quedar corta en temas de tiempo si logra ser inscrito antes

que, se debe generar una norma que permita un registro del inicio de la oposición y su remisión al poder judicial si fuese el caso, con la finalidad de que haya registro notarial de este acto.

-El Notario 3, precisa que, el presentar la oposición de manera virtual, provocaría que aparezcan más personas maliciosas que intenten vulnerar este mecanismo, para evitar esto, se deben utilizar filtros de seguridad adecuados con el uso de las tecnologías como la video conferencia para ratificar su presencia.

-El Notario 4, menciona que no se vienen dando mucho el tema de las oposiciones en su notaría, pero que es un caso complicado, sobre todo en los temas de los tiempos a la hora de

de que el usuario titular se oponga.

intentar presentar la oposición, ya que el título tendría que no estar inscrito para que proceda la misma.

## **NOTARIO 5**

- La Oposición al Procedimiento Registral es un trámite delicado y para iniciarlo debe evaluarse la documentación que sustente dicho pedido y el solicitante, presunto agraviado, debe responsabilizarse de su pedido con un documento suscrito por él y habiendo sido identificado debidamente, incluso por medios biométricos; por lo que, en estos casos cabe que el Usuario se acerque a la Notaría o a SUNARP, dada la trascendencia de lo que está solicitando.

Ahora, extraordinariamente podría utilizarse el ZOOM o GOOGLE MEET u otra plataforma, a criterio del Notario para poder entrevistarse con el Usuario y que el envío de documentos sea mediante Courier, pero solo en forma extraordinaria y con las garantías de seguridad que el notario pueda requerir.

-El Notario 5 considera que es un Tema delicado y que necesita ser evaluado de manera minuciosa, por otro lado, precisa que solo de manera extraordinaria podría atenderse estas solicitudes vía Zoom o Google Meet y el envío de documentación sea mediante Courier, con la finalidad de agilizar el actuar notaria, pero usando las medidas de seguridad necesarias.

**Tabla 7**

*Resumen de pregunta 7: Notarios*

<b>NOTARIOS</b>	<b>PREGUNTA 7</b> ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?	<b>COMENTARIOS</b> <b>APORTES</b> <b>DIFERENCIAS</b>
<b>NOTARIO 1</b>	-Sí, debido a que permite que se pueda analizar de manera más completa el estudio de análisis de los casos que se presentarán en Sunarp.	- El Notario 1, considera que sí, dado que permitirá al usuario, que intenta comprar el inmueble, tener un estudio de título completo de su caso.
<b>NOTARIO 2</b>	-Sí, es importante. Ahora, es facultativo del comprador revisar el CRI, el que compra, no el que vende, el comprador va al título archivado, pero de igual forma sacan el certificado literal del inmueble ya que sale un resumen de la propiedad, si hay demanda o	-Considera, que sí, la revisión de títulos es importante, pero le corresponderá al abogado del usuario que comprará el inmueble, no obstante, resalta también, la importancia de la obligatoriedad del CRI (Certificado Registral Inmobiliario) dado a que este no es obligatorio en la solicitud ante Sunarp.

si se levantó, si hay hipoteca o no, si no se revisa un estudio de títulos adecuado podrán tener ese problema, no es facultad del Notario ese estudio de títulos es responsabilidad del abogado que elabora la minuta en su momento.

### **NOTARIO 3**

-Bueno la exigencia de la revisión de los títulos archivados, es una buena costumbre, para efectos de un estudio de titulación, no solo revisar las partidas si no también los títulos archivados; Sin embargo, llevada a un extremo como un factor que podría enervar la buena fe registral con la modificación del art. 2014, por la ley 30313, podría resultar una situación que generara una apreciación injusta, por ejemplo si el instrumento es falsificado y es inscrito, la revisión del título archivado implicaría que la persona al revisarla se dé cuenta que es la firma o no del notario, hasta cuanto es a diligencia o llamar a la Notaria y preguntar si es verdadero.

-El Notario 3, explica que, es importante la revisión de títulos archivados, pero puede surgir un problema, el cual es hasta dónde se debe realizar la revisión de estos.

#### **NOTARIO 4**

-Sí, te da más información, porque, lo que aparece en el asiento es muy resumido y el dato de cómo lo adquirió, pero en los títulos archivados podemos ver todo lo que se adjuntó, por ejemplo, un derecho de usufructo, que no podamos ver tal vez lo que se ingresó en los asientos, pero con la lectura del título se facilita esto. Nosotros solicitamos los antecedentes, para poder dar un adecuado estudio de títulos con posterior ingreso a Sunarp.

-El Notario 4, comenta, que sí, es importante al brindarte la información que no se puede ver en los asientos registrales, que aparecen en los certificados literales, por lo tanto, el estudio de títulos de los títulos archivados es el adecuado.

#### **NOTARIO 5**

- El Estudio de títulos da un panorama más amplio de la situación de los inmuebles registrados que la sola revisión de la Anotación de Inscripción. Suceden casos en los que, por ejemplo, se ha inscrito la transferencia de la propiedad, pero no así una carga o un gravamen por descuido del Registrador y puede llevar a error; creo que lo aconsejable es hacer un estudio de títulos; particularmente, solicito un Certificado Registral Inmobiliario (CRI) a fin de que me brinde un mayor conocimiento de la situación registral del inmueble.

-El Notario 5, considera que, la revisión de títulos da más información de la que muestra el asiento de inscripción, considera que la revisión de esta en algunas ocasiones es engorrosa y de preferencia sugiere, que se tome en cuenta la solicitud del CRI el cual sale entre 3 a 5 días hábiles, siendo más rápida que la revisión de títulos, por lo menos si se quiere saber si este posee alguna carga o gravamen.

Ahora, ir a registros y desarchivar títulos y solicitar su lectura, no todas las veces está disponible y es un proceso que demoraría el tráfico jurídico; normalmente quien quiere adquirir, vender o comprar un inmueble quieren plazos breves y que junto con la brevedad sean seguros.

Hay que tener en cuenta que el trámite del Certificado Registral Inmobiliario (CRI) demora entre 3 a 5 días hábiles.

**Tabla 8**

*Resumen de pregunta 8: Notarios*

	<b>PREGUNTA 8</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>NOTARIOS</b>	¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?	<b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>

**NOTARIO 1**

-Se deberían mejorar mediante la suma de fiscales o jueces ad hoc para una mejor revisión de casos, dado a que son delitos en banda por organizaciones criminales. Por ejemplo, debería mejorarse la tipificación del delito contra la fe pública, ya que tiene que probarse el daño y esto es subjetivo, es difícil que sean condenadas estas

-El Notario 1, menciona que, se deberían implementar mejoras como la suma de fiscales o jueces ad hoc para que a la hora que se revisen los casos que se den casos que vayan fuera del ámbito registral y se puedan resolver los casos

---

personas, implicando que se analice la situación más compleja por esto la importancia del juez ad hoc y el fiscal ad hoc, ya que el juez solo no bastaría para la revisión.

de fraude con mayor celeridad.

-El Notario 2, menciona que, se pueden establecer mejoras en los plazos de esta, ampliando estos a solicitud del usuario o el notario.

## **NOTARIO 2**

-Se debería ampliar los plazos, debería establecerse que puede ser ampliado a solicitud del notario o del interesado mediante la autoridad competente, por ejemplo, hoy en día el Poder Judicial no te resuelve el amparo en 1 año, es un poco lento el sistema.

## **NOTARIO 3**

-Por ejemplo, en el tema de los títulos archivados debería eliminarse el tema de los tiempos y limitar para qué se aplique, como casos en discrepancia en partidas, como que en una venta el lote que era materia de venta era el 1 A de la manzana A prima y pone un asterisco en vez de A y el registrador lo pone en el lote A o que el usuario califique lo que diga el registrador, porque al final cómo queda la legitimación.

-El Notario 3, indica que debería eliminarse los tiempos en materia de los títulos archivados, delimitando así su aplicación.

#### **NOTARIO 4**

-No, el tema es que, con los mecanismos electrónicos que se tienen para combatir el fraude, es un poco difícil que se salten estas barreras de seguridad. Ahora, el fraude evoluciona también, podría ser con los temas de los notarios que ya cesaron, fallecidos, que salen archivos sobre gobierno regional, ahí pueden ocurrir, que haya personas que utilicen documentos falsos. Muchas veces para los contratantes, para la verificación de estas documentaciones que puedan ser falsas, es mínimo, debido a que pasan por el control biométrico, por lo menos en mi notaría.

-El Notario 4, precisa, que no haría cambios, dado que con los mecanismos de seguridad que se tienen, como por ejemplo el lector biométrico es más difícil que salten las barreras de seguridad que se tienen.

#### **NOTARIO 5**

- Creo que la Ley 30313 ha cumplido su cometido hasta el momento, debe evaluarse a nivel jurisprudencial y en los plenos del Tribunal Registral de Sunarp; así como, las Resoluciones de SUNARP y las decisiones de los Registradores, para con la casuística poder evaluar un cambio. Tenemos que apreciar que la Ley 30313, que prevé temas extremos como intervenir en un procedimiento de inscripción para plantear una oposición e inclusive prevé la cancelación del Asiento

-El Notario 5, considera que la Ley

30313 de momento está cumpliendo su labor, que se debe tomar en cuenta una serie de elementos importantes para poder realizar un cambio en la misma.

El uso de la informática es importante, ya ha ayudado en la medida de lo posible los grandes avances que se tienen, como por ejemplo el



Registral por Suplantación de Identidad o falsificación de documentos.

Son casos extremos; actualmente, la informática también ayuda a evitar que estos hechos sucedan, el lector biométrico para nacionales con DNI y el reciente servicio de lector biométrico para extranjeros con carnet de extranjería son armas poderosas contra la suplantación.

Ahora, queda la documentación falsa. Pero, creo que por el momento la norma está cumpliendo su objetivo.

Podría tal vez, analizarse si la aplicación de la norma es también para copias certificadas, que no siendo protocolares también acceden al registro, no se me ha presentado ningún caso, pero sugiero se haga un análisis al respecto.

lector biométrico en temas nacionales, además, de que recientemente se ha incluido el lector biométrico para extranjeros, claro, que tengan su carnet de extranjería, son herramientas, que permiten la lucha contra la suplantación, pero es distinto en el caso de documentación falsa.

Agrega también que, las copias certificadas, ingresan al registro a pesar de no ser protocolar.

**Tabla 9**

*Resumen de pregunta 9: Notarios*

<b>NOTARIOS</b>	<b>PREGUNTA 9</b>  Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble ¿Los llegan a cumplir sin problemas?	<b>COMENTARIOS</b>  <b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>
<b>NOTARIO 1</b>	-Los tienen, pero el tema viene con el incumplimiento de plazos para la calificación registral en diversas ocasiones, provocando el malestar del cliente por la no inscripción de sus títulos. Los registradores deberían propiciar la inscripción no solamente observar a la primera, como en algunos casos.	-El Notario 1, comenta que, los plazos están, pero su cumplimiento no se está dando, esto perjudica al usuario, en todos los casos los registradores deben de propiciar la inscripción.
<b>NOTARIO 2</b>	-Sus plazos de 7 días hábiles, no lo cumplen todos, a pesar de que no son casos complejos como por ejemplo una compraventa sin hipoteca y se tenga todos los documentos listos, se debe tener un mejor filtro para ese tipo de mejoras.	-El Notario 2, menciona que, los Registradores no están cumpliendo con sus plazos de calificación, es fundamental que esto se pueda mejorar.

**NOTARIO 3**

-Hay diversos criterios de calificación, existen demasiados precedentes de observancia obligatoria, lo cual quiere decir que existen muchas discrepancias o criterios de la simple interpretación de cómo identificas a la persona, si falta el nombre el DNI o la identificación del bien, hasta el tema de la bancarización.

-El Notario 3, resalta, que existen muchos criterios de calificación, por lo tanto, las discrepancias existirán, los registradores también al tener varios precedentes de observancia obligatoria terminarán actuando de diversas maneras, para cada caso en concreto.

**NOTARIO 4**

-Bueno, están cumpliendo con sus límites de calificación en un tiempo prudencial por lo menos en los casos que he tenido dentro de mi notaría, ahora hay mayor celeridad entre los trámites de Sunarp.

-El Notario 4, indica que, están cumpliendo en un tiempo prudencial con los tiempos de calificación, sobre todo en los títulos que han sido ingresados de su Notaría.

**NOTARIO 5**

- Sí, los registradores tienen los parámetros del artículo 2011 del Código Civil y los reglamentos registrales, no he tenido ninguna experiencia diferente.

-El Notario 5 indica que, los registradores están aplicando bien sus parámetros establecidos de acuerdo con su reglamento y el art. 2011 del C.C.

**Tabla 10**

*Resumen de pregunta 10: Notarios*

<b>NOTARIOS</b>	<b>PREGUNTA 10</b>  ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?	<b>COMENTARIOS</b>  <b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>
<b>NOTARIO 1</b>	-Relativamente está cumpliendo su función, porque durante la pandemia se tuvo complicaciones a la hora de intentar resolver los problemas ya sea por fallas del sistema de Sunarp o de Reniec para la validación de datos del usuario.	-El Notario 1, considera que este sistema está cumpliendo su función, por otro lado, en pandemia se tuvo complicaciones con las caídas del sistema de Sunarp y Reniec.
<b>NOTARIO 2</b>	-En parte se cumple, pero la mayoría de los ciudadanos no están inscritos en el sistema de alerta registral.	-El Notario 2, considera que estaría cumpliendo, pero lamentablemente, no todos los titulares registrales están suscritos al sistema de alerta registral.
<b>NOTARIO 3</b>	-Sí, está cumpliendo su función en tanto, no reformemos los sistemas de fondo, debo hacer dos acotaciones, la primera no es lo suficientemente conocida, la segunda a veces genera alertas que	-El Notario 3, menciona que, está cumpliendo su función, pero es importante que se reformen los sistemas de fondo, lamentablemente,

no corresponde, por ejemplo, inscriben una modificación del reglamento interno de la partida matriz y como eso se correlaciona con las indicadas y la persona viene reclamando que le están robando su propiedad.

#### **NOTARIO 4**

-Sí, para la persona que tiene su propiedad, es una manera de informarse, sobre la anotación que se ha realizado.

#### **NOTARIO 5**

- Sí, creo que está cumpliendo su función, Lo he comprobado con algunos clientes que me han indicado que les ha servido, inclusive en experiencias personales y de familiares gracias a la Alerta Registral hemos podido advertir movimientos en la partida registral.

es una herramienta no muy conocida y a veces realiza notificaciones para actos que no perjudican al titular, como por ejemplo modificaciones de reglamento interno en la partida matriz, provocando alerta en el usuario pensando que le están robando.

-El Notario 4 Considera que sí, ya que permite al usuario poder tener conocimiento sobre actos que recaen sobre su partida.

-El Notario 5 Considera que, está cumpliendo su función, dado que en base a su experiencia ha recibido casos donde lo familiares y personas allegadas al doctor han utilizado este servicio viendo los movimientos que hay en la partida registral.

**Tabla 11**

*Resumen de pregunta 11: Notarios*

<b>NOTARIOS</b>	<b>PREGUNTA 11</b> ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?	<b>COMENTARIOS</b> <b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>
<b>NOTARIO 1</b>	-No estoy tan de acuerdo con que la inmovilización de partida sea también de manera electrónica, por el tema de seguridad.	-El Notario 1, comenta, que no está de acuerdo con que haya implementado la inmovilización de partida de manera virtual.
<b>NOTARIO 2</b>	-El tema de los plazos dentro de la normativa ley 30313, se deben ampliar para la recepción y mejorar los tiempos de atención.	-El Notario 2, insiste en que se deben ampliar los plazos para la recepción dentro la Ley 30313.
<b>NOTARIO 3</b>	-Debería unificarse los mecanismos, por ejemplo, el tema de las inmovilizaciones no existe, ya que la inmovilización, es decir, oye yo no he hecho actos anteriores ni los pienso hacer, pero si los hago no he renunciado a mi capacidad dispositiva en ningún momento, lo cual implica que solo tienen que falsificar el acto que lo	-El Notario 3, explica que, se deben unificar los mecanismos que se tienen para que estos no se pierdan y puedan ser aplicados de la mejor manera.

levanta, es como una alerta. Se debería realizar un mejor diagnóstico, el fraude del ayer no es el mismo de hoy.

#### **NOTARIO 4**

-La inmovilización de partida, viene de mejorarse, la hemos realizado más veces que otro tipo de trámite, teniendo en cuenta su función como mecanismo de seguridad jurídica, pero tiene un costo considerable porque lo hacemos con escritura, pero se está mejorando este mecanismo con las nuevas actualizaciones que hace Sunarp mediante sus directivas.

-El Notario 4, considera que no se deben hacer más mejoras por el momento, ya que la Sunarp viene realizando las actualizaciones correspondientes.

#### **NOTARIO 5**

- El otro mecanismo de seguridad es la Inmovilización de la Partida Registral, como ya lo indiqué anteriormente; podría modificarse este mecanismo evitando que sea con minuta; es decir, se incorpore dentro de las excepciones del artículo 58 de la Ley del Notariado, lo que haría más rápido el procedimiento más aún que se trata de una declaración del propietario y no de un contrato; y el otro cambio en la

-El Notario 5 menciona que, podría modificarse, incorporándose dentro de las excepciones del artículo 58 de la Ley del Notariado, provocando mayor celeridad para el propietario, al ser una declaración jurada, además, de que la inmovilización tenga un plazo abierto y no es de solamente por 10 años

Inmovilización de la Partida Registral sería que el plazo sea totalmente abierto y no solo por de 10 años; esta norma que actualmente está a nivel reglamentario de SUNARP debería incorporarse en una Ley para darle mayor trascendencia.

**Tabla 12**

*Resumen de Pregunta 12: Notarios*

<b>NOTARIOS</b>	<b>PREGUNTA 12</b> ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?	<b>COMENTARIOS</b> <b>APORTES</b> <b>DIFERENCIAS</b>
-----------------	---	--

**NOTARIO 1**

-No, acá en Lima tenemos problemas para la conexión de internet, ahora tengamos en cuenta que hay zonas en donde no tienen cobertura para internet, por lo tanto, es muy difícil que se haya logrado en su totalidad la difusión de esta herramienta.

-El Notario 1, considera que no, incluso en Lima tenemos problemas de conexión, por lo tanto, en zonas alejadas a la capital deben de no tener información sobre esta herramienta que brinda la Sunarp.

**NOTARIO 2**

-En provincia no todos tienen acceso a internet, es más, aquí, el servicio en Callao y Lima no es tan

-El Notario 2, considera que no, ya que, en provincia, no todos tienen



bueno, por ejemplo, miremos Reniec el sistema se cae, ni imaginar en Cuzco en Paucartambo o zona más alejadas. El estado debe mejorar ese tema del acceso al internet a pesar de ser un derecho, no se está logrando su inmersión del todo.

### **NOTARIO 3**

-Yo creo que muy poco, en lima está más asentado, las capitales de provincia, los estudios de abogados, pero el tema de la difusión de este mecanismo, de la cultura registral, la informalidad predomina. De 100 construcciones que se hacen 60 son sin licencia, hay una situación de retraso de inscripciones de las titularidades, hay grandes territorios del país, aquí mismo en lima, donde hay zonas invadidas y no saneadas por COFOPRI.

### **NOTARIO 4**

-Bueno eso es algo, que no podría dar mucha razón, ya que, por ejemplo, en la costa o provincias que estamos cercanas a Lima, tenemos problemas con el internet, se nos va, incluso a la misma Sunarp se le cae el sistema, la Reniec también se cae y esto no es por minutos a veces es por horas, por lo tanto, que todos estén usando el sistema de alerta

acceso a internet, incluso los sistemas de otras instituciones como Reniec se cae, por lo tanto, la conexión en otros lares no será la adecuada.

-El Notario 3 considera que no está llegando a todos los sectores del país, talvez en Lima, sea así, pero el tema que resalta bastante en nuestro país es la informalidad.

-El Notario 4, indica que, incluso en Lima y las provincias cercanas a estas, tienen problemas de internet, además que, para utilizar esta herramienta en todos lados, es importante el uso del internet, por lo tanto, es difícil que esté llegando a todos los sectores.

registral es bien difícil dada las circunstancias en las que vive cada zona del país.

#### **NOTARIO 5**

- No cuento con una data para decir que está llegando a todo el país, pero si cualquier persona de cualquier parte del país puede acceder vía correo electrónico y solicitar que su inmueble se incorpore dentro de los alcances de la Alerta Registral. Requiere Internet y un correo electrónico. En todo caso, debería darse mayor difusión para que la mayor parte de la población lo conozca y pueda acceder a este beneficio de Seguridad Jurídica.

-El Notario 5, menciona que, al no tener la data a la mano, no puede comentar si ha llegado a todo el país, no obstante, cualquier persona que tenga un correo puede registrarse en la misma, debe continuar dándose mayor difusión a este beneficio de Seguridad Jurídica.

---

#### *4.2.3.2 Registradores*

A continuación, presentamos el análisis estructural de la muestra que representa a los Registradores, tenemos el listado de preguntas realizada a estos profesionales, con la finalidad de brindar una descripción argumentativa de la muestra.

**Tabla 13**

*Resumen de pregunta 1: Registradores*

	<b>PREGUNTA 1</b> <b>Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?</b>	<b>COMENTARIOS</b> <b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>
<b>Registradores</b>		
<b>Registrador 1</b>	<p>-Sí, los he conocido ya que en los últimos meses trabajé como asesor de jefatura, entonces proyectaba resoluciones de cancelación y oposición, el tema de este segundo he visto que a varios registradores les ingresaba estos títulos, generalmente solicitado por notarios.</p>	<p>-El Registrador 1, menciona que, ha tenido casos de oposición e incluso cuando estuvo en jefatura ha podido dar fallos por los mismos.</p>
<b>Registrador 2</b>	<p>-En más de una oportunidad he recibido oposición a títulos en trámite, sin embargo, en su gran mayoría no han prosperado, ello en razón a que no se ha cumplido con el requisito principal que señala la Ley 30313 y su reglamento, que es que sea formulada por el funcionario ante quien se llevó a cabo la suplantación o presentación de documentos falsos.</p>	<p>-El Registrador 2, ha recibido casos de oposición, lamentablemente, no todos prosperaron, dado a que no se plantearon de acuerdo con cómo lo está estipulado en la Ley 30313.</p>

**Registrador 3**

-Hasta el momento, en mi caso particular no he conocido casos, donde se hayan generados pedidos de oposición por alerta registral, pero sí por otras circunstancias, han pedido información de la partida, a través de otro medio, como por ejemplo mediante el Servicio de Publicidad Registral en Línea.

-El Registrador 3, precisa que no ha tenido casos de oposición que hayan sido iniciados por alguna notificación del sistema de alerta registral, pero sí por otros medios, como que los usuarios al ver movimientos en su partida registral, pedida por el SPRL.

**Registrador 4**

-Sí, he conocido de pedidos de oposición conforme a la Ley 30313, que mayormente se inician por notificaciones de alerta registral; pero debe tenerse en cuenta, que dicho pedido debe formularse ante el Notario, Juez y/o funcionario encargado del trámite que se ha presentado o inscrito en Sunarp, para que sean estos funcionarios, quienes soliciten la aplicación de los procedimientos establecidos en la Ley 30313 (no inscripción por falsificación o nulidad administrativa de asientos).

-El Registrador 4, menciona que ha conocido pedidos de oposición, además, que fueron por notificaciones a los usuarios por estar suscritos al servicio de alerta registral de Sunarp, por otro lado, resalta la importancia de que la solicitud debe ser planteada de la manera correcta por el funcionario a cargo con la finalidad de que proceda sin ningún problema.

**Registrador 5**

- No he tenido, dado a que los pedidos de oposición ingresan por mesa de partes, entrando como parte de título, pero al ser tantos registradores en predios, por lo

menos somos 80 a 100 no, entonces no a todos les tocan estos casos y lo que es cancelación se presenta de frente a jefatura, si procede, ya entra por el diario, se deriva a un registrador.

- El Registrador 5, no ha tenido casos de oposición y esto es debido a que al ser una cantidad de registradores regular no les tocará a todos estos casos.

**Tabla 14**

*Resumen de pregunta 2: Registradores*

	<b>PREGUNTA 2</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Registradores</b>	¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?	<b>APORTES</b>
		<b>DIFERENCIAS</b>

**Registrador 1**

-El sistema de Alerta Registral es un elemento, solo no brinda seguridad jurídica, se realiza a través su registro en el portal de Sunarp, permitiendo que te llegue un correo o un mensaje con respecto a un título o publicidad en donde no has participado y lo que hace es que vayas a Sunarp para verificar de qué trata el trámite, posteriormente recién se dirigirá al

-El Registrador 1 comenta que, este sistema de alerta registral mejora nuestra situación, pero en parte, solo, este sistema no resuelve el problema del Fraude.

---

Notario, al Juez, al funcionario administrativo o al árbitro siendo estas persona legitimadas las últimas las que tienen que oponerse.

En nuestro país, sí, va a complementar este sistema de alerta registral, lo va a mejorar, pero así solo no resuelve el tema del fraude inmobiliario.

## **Registrador 2**

-Opino que el sistema de Alerta Registral es beneficioso, sin embargo, la seguridad jurídica no depende únicamente de la existencia de este tipo de instrumentos, este sistema no es más que el complemento de una serie de elementos como la información a los ciudadanos, la debida formalización de la propiedad con la creación de programas a nivel nacional, etc.

Lo más factible es que todos los usuarios agreguen su correo cuando presentan su título de dominio ya que no todos los usuarios ingresan su correo en la solicitud de inscripción, lamentablemente en nuestro país el tema de formalización no es algo común, entonces la alerta registral es uno de los elementos que puede brindar la seguridad jurídica, pero lo principal es capacitar a la gente y enseñarles el por qué deben

-El Registrador 2, indica que es un sistema beneficioso, pero que el dar seguridad jurídica no depende solamente de esta alerta, en realidad está comprendido por una serie de elementos que permitirán finalmente brindar la seguridad jurídica debida.

regularizar su propiedad.

### **Registrador 3**

-Bien el sistema de Alerta registral, como servicio que es gratuito, digamos que brindar seguridad jurídica, no sería el término final, ya que tiene finalidad preventiva sobre algún trámite que se está realizando, ahora bien, la ley 30313 permite la posibilidad de poder oponerse o cancelar algún asiento registral, en definitiva va a cumplir con el propósito de informar al ciudadano para que se pueda prevenir y saber qué medida tendrá que requerir en su oportunidad con el Notario, funcionario o Juez que aparezca como solicitante.

### **Registrador 4**

-Sí, lo considero viable, pero no como mecanismo de seguridad, si no de alerta al usuario y/o interesado, para que una vez tenga conocimiento de la presentación de título, que no se ajuste la legalidad, pueda recién activar las acciones de seguridad, permitidas por ley.

-Para el Registrador

3, este Sistema de Alerta tiene una finalidad más preventiva y que la ley 30313 es lo que permitirá a un poder defenderse frente a un actuar fraudulento.

-Para el registrador 4, este sistema lo ve factible, pero no lo considera como mecanismo de seguridad jurídica, ya que tiene una finalidad más preventiva al usuario para que pueda actuar en cualquier movimiento sobre tu

**Registrador 5**

- Yo considero que sí, porque, si te das cuenta, temprano, desde que está en trámite un título, fraudulento, falsificado, con falsificación, vas a ir rápido a Registros y le informas, paralelamente informas, a los funcionarios competentes, funcionario, cónsul, juez, árbitro y al funcionario administrativo, porque a la par que informas a ellos, mientras se demoren, también avisas al registrador, entonces alguno de ellos va a avanzar más rápido.

propiedad.

-El Registrador 5, considera que sí, debido a que gracias a este sistema uno va a poder tener más información con respecto a su propiedad y podrá actuar de manera inmediata, ante cualquier movimiento sin su participación con respecto a su partida.

---

**Tabla 15**

*Resumen de Pregunta 3: Registradores*

---

	<b>PREGUNTA 3</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Registradores</b>	¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?	<b>APORTES</b>
		<b>DIFERENCIAS</b>

---



---

**Registrador 1**

-No, ya que para ellos les resulta bastante complejo, ya que este sistema de alerta registral va para personas que tienen cierta relación con la tecnología, lastimosamente y en el caso de adulto mayores, ellos prefieren el papel, les gusta más las notificaciones en papel; talvez a futuro, pensando en ellos, se puede hacer una notificación a su domicilio, ya que ellos no van a leer los correos, el WhatsApp las redes sociales, lastimosamente van a seguir esperando que les llegue notificaciones en forma física.

- El registrador 1, considera que este sistema no es de fácil uso para el adulto mayor, dado el grado de tecnología y que, en su mayoría, el público adulto mayor, tiene complicación con el uso de estas, resalta que prefieren usar las notificaciones vía física.

**Registrador 2**

-El adulto mayor en su gran mayoría no se familiariza con novedades tecnológicas, por ello es muy importante que nuestra institución cuente con personal altamente capacitado que brinde orientación no solo al adulto mayor sino a la población en general.

-El registrador 2, resalta que el público adulto mayor, no está familiarizado con las tecnologías, por lo tanto, es fundamental la capacitación que brinde el personal de Sunarp a los usuarios a la hora del uso de estas.

**Registrador 3**

-Considero que no, no es de fácil acceso, si bien es cierto que la Sunarp se ha preocupado en generar contenido con la Oficina general de comunicaciones, contenido de fácil entendimiento, mediante videos, pequeños cortos o incluso TikTok, considero que

- El registrador 3, considera que no es de fácil acceso para el público adulto mayor, esto muy a pesar de su

aún es una dificultad, ya que el adulto mayor, en la mayoría de casos ni siquiera maneja el celular, por ejemplo, la semana pasada tuve una conversación con la madre de un amigo la cual no llega ni a los 70 años, ella me comentaba que lo único que le interesaba era llamar y los mensajes de texto, que no le llamaba usar el WhatsApp, entonces hay un rechazo a la tecnología.

#### **Registrador 4**

-Considero que ese es un problema a solucionar, no solo por Sunarp, si no por casi todas las instituciones estatales; por cuanto, los mecanismos de suscripción y uso de nuevas tecnologías en línea no resultan amigables para la mayoría de los usuarios, lo que se agrava sobre manera, respecto de los adultos mayores, en el que el uso de nuevas tecnologías resulta aún más complicado.

#### **Registrador 5**

- Depende del adulto mayor, pero en general yo creo que sí, porque, para que te adhieras a estos servicios puedes ir a las mismas instalaciones de Sunarp, ahí te ayudan y luego te llegará el mensaje de texto, es sencillo para que el adulto mayor se entere,

intento de difundir su contenido por redes la Sunarp, el problema es que ese público adulto mayor es el que muestra en gran parte rechazo a la tecnología.

-El registrador 4, considera que, es aún, una tarea pendiente que tienen todas las instituciones públicas, el intentar brindar mecanismos tecnológicos que al público le resulte de fácil acceso.

-El Registrador 5, indica que siempre y cuando uno vaya a las instalaciones de Sunarp, no van a tener

ahora para afiliarse, tal vez no es tan fácil, pero te pueden ayudar cuando vas a la Sunarp, los orientadores.

muchos problemas para manejar estas nuevas tecnologías.

**Tabla 16**

*Resumen de pregunta 4: Registradores*

	<b>PREGUNTA 4</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Registradores</b>	¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?	<b>APORTES</b>
		<b>DIFERENCIAS</b>

**Registrador 1**

-Una vez se pensó que, todas las personas que presenten un título deben necesariamente tener un correo electrónico, para que les llegara la alerta. El problema con esto es que hubo dos obstáculos, primero es que tiene que ser algo voluntario y a veces las personas voluntariamente no les gusta poner correo por el tema de sus datos personales, recordando que hay una ley de datos personales.

Segundo, lastimosamente, cuando llenan ese campo, utilizan el correo de la notaría y esta última se llena

-El Registrador 1, explica que hay dos obstáculos para esto, el primero, este servicio es voluntario y las personas no están predispuestas a registrarse, o poner sus datos personales y el segundo es que cuando dan sus datos en el formulario de inscripción de Sunarp, en el apartado del correo, redactan el de la notaría, no utilizando el correo del titular.

---

de correos y el alerta no termina de servir; no obstante, ha salido la ley que establece las notificaciones por casillas electrónicas pero es para un grupo ya que no abarcará a todos, porque obligarlo al adulto mayor a este tipo de servicio no funcionaría del todo, tal vez notificarlo de manera física al propietario inscrito en Sunarp con respecto a su inmueble puede ayudar a disminuir el fraude inmobiliario.

## **Registrador 2**

-Sí, es muy necesario. La única forma en la que se puede ingresar información a la base de datos por una transferencia, por ejemplo, jamás podría ingresarse al sistema de alerta registral como consecuencia de la inscripción de un gravamen, no tendría sentido, ya que el gravamen solamente identifica el bien y se traba en la partida en el caso de predios, pero para toda vez que se presente un acto de transferencia yo pienso que sí sería necesario incluir los datos para ingresar al Sistema de Alerta Registral.

Finalmente, indica que tal vez, si, se le notificara de manera física al adulto mayor, podría ayudar a disminuir el fraude inmobiliario.

-El Registrador 2, confirma que es necesario el uso del Sistema de Alerta Registral a la hora de intentar inscripciones de transferencias sobre las propiedades inmuebles, concuerda que es importante incluir los datos del usuario para su registro automático en Sunarp.

**Registrador 3**

-Yo creo que sí, al ser un servicio preventivo, no afecta en nada al trámite mismo, pero igual le permitirá estar al ciudadano al tanto de su trámite.

-El Registrador 3, confirma la utilización de servicio ya que va a funcionar de manera preventiva y mantendrá al usuario al tanto de los trámites que ocurran con su propiedad.

**Registrador 4**

-Considero que sí, el tema es que no es un mecanismo que pueda ser obligatorio; existe una resolución de Sunarp, que dispone que, en todas las presentaciones de títulos, se señale el correo del adquiriente del derecho, sin embargo, en la mayoría de los casos, no se indica dicho dato, o si se indica, el operador registral, no lo actualiza; por lo que hasta ahora lo más seguro, es que sea el mismo usuario quien lo haga (o por la notaría), a través de la web de Sunarp.

-El registrador 4 considera, que, este sistema no puede ser obligatorio, a pesar de que hay una resolución que indica que pongan sus datos, tal fallo es a manera de sugerencia, mas no es de carácter obligatorio.

**Registrador 5**

- El tema es que no podrías obligar a que un ciudadano lo pida, y la institución de oficio no lo puede hacer, mientras no tengas un correo, ahora, estaría bien que se solicite en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble, el tema es que al poner el correo no quiere decir que van a poner el de titular registral, es conveniente que recomienden su uso, pero difícil que todos los usuarios lo apliquen de manera correcta.

-El Registrador 5, ve difícil la implementación de este sistema de manera obligatoria, porque de igual forma no necesariamente todos los titulares registrales ingresarán sus datos, pueden optar poner el de otras personas.

---

**Tabla 17**

*Resumen de pregunta 5: Registradores*

---

	<b>PREGUNTA 5</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Registradores</b>	¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?	<b>APORTES</b>          <b>DIFERENCIAS</b>

---

---

**Registrador 1**

-Desde antes, la comunicación entre Notario y Registrador está restringida, no olvidemos, que, según directivas internas, solamente se da solo cuando hay título en trámite, ya que quieren evitarse casos de soborno, cohechos, como antes se daba seguramente.

-El registrador 1, comenta que, la comunicación entre Notario y Registrador no es tan fluida, debido a que se da mediante los mecanismos que la misma Sunarp tiene de acuerdo con su reglamento.

**Registrador 2**

-La comunicación entre notario y registrador, a nivel Sunarp, cuando el Notario desea hablar con el Registrador se le ha dado las facilidades del caso, a raíz de pandemia se fomentó el ingreso de títulos vía el sistema de intermediación digital, el cual ya existía antes de pandemia, sobre todo para el trámite de compraventa simple, sistema el cual con la pandemia termino expandiéndose. Ahora, la comunicación entre Notario y Registrador siempre ha existido, pero también existen diversos casos, por ejemplo, hay Registradores que son asequibles y hay Registradores que no, lo mismo sucede en el caso de los Notarios, la diferencia de opiniones existirá siempre, no

-El Registrador 2, precisa que, se le da las facilidades del caso al Notario cuando se necesita entablar alguna comunicación por casos ingresados a Sunarp, no obstante, también influye el tipo de Registrador que le toque o viceversa, ahora no ha mejorado mucho incluso post pandemia.

necesariamente después de la pandemia la comunicación ha mejorado una barbaridad, pero siempre ha existido.

### **Registrador 3**

-Considero que sí, la confianza en los trámites presentados por los Notarios se ha superado en un 95%, esto es como ejemplo en términos de porcentaje, debido a que ahora se pueden presentar los trámites por el SID, entonces el Registrador va a tener menos dudas con relación a la autenticidad del documento, ahora por qué digo 95%, esto es, porque el otro 5% sería la brecha que se ha generado ahora, con la posibilidad de que trámites de presentación exclusiva se pueda tramitar de manera física.

-El Registrador 3 considera que, la comunicación ha mejorado, sobre todo por la implementación del SID, ya que va a tener menos desconfianza de los partes electrónicos que ingresan, dado que se usan los biométricos en esos actos.



**Registrador 4**

-Ha mejorado bastante, y por supuesto existen mejoras por realizarse; Sin embargo, con la presentación cautiva, implementación del sistema notario, los procedimientos de la Ley 30313, entre otros, ha mejorado de manera considerable esta comunicación; además que, entre la Sunarp y el Colegio de Notarios, de manera periódica, se realizan conversatorios, para la mejora de los procedimientos existentes.

- El Registrador 4, indica, que, la comunicación ha mejorado y que actualmente se mantiene comunicación entre la Sunarp y el Colegio de Notarios para intentar brindar mejoras a los actos en beneficio de los usuarios.

**Registrador 5**

- No, debido a que las verificaciones no son de correo a correo, nosotros para verificar autenticidad en pandemia, mandábamos oficio en físico y de eso depende en parte la formalidad.

-Para el registrador 5, la comunicación no ha mejorado del todo, da a entender, que no basta con las coordinaciones vía correo para intentar dar solución a los problemas que pueda haber entre los Notarios y los Registradores.

Tabla 18: Resumen de pregunta 6 a Registradores.

	PREGUNTA 6	COMENTARIOS
Registradores	<p>¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?</p>	<p><b>APORTES</b></p> <p><b>DIFERENCIAS</b></p>
Registrador 1	<p>-En principio, esta normativa, regula solo algunos aspectos del fraude inmobiliario, no considera ventas por internet, solo considera dos supuestos, suplantación de identidad y falsedad documentaria, en ese sentido sí se puede hacer una mejora al acto de oposición siendo esta la excepción; sin embargo, no olvidemos que el procedimiento de registros sigue siendo no contencioso, la oposición es la excepción toda vez que nadie debería oponerse a un título, todos debemos estar de acuerdo a que se formalicen la titularidad de los derechos.</p>	<p>- El registrador 1, considera que la normativa actual solo reviste ciertos casos, pero el caso de ventas por internet no lo tiene en cuenta. También resalta que a pesar de que Sunarp tiene la normativa de protección para casos de suplantación de identidad y falsedad documentara como la ley 30313, esta permite que Sunarp solo en esos casos rompa el procedimiento de no contencioso a</p>

**Registrador 2**

-La mayor dificultad creo que se presenta, cuando la suplantación o uso de documentación falsa se lleva a cabo ante funcionarios fuera del país como los Cónsules.

contencioso.

-El Registrador 2, considera que, hay otro problema que se debería tener en cuenta, siendo los casos de suplantación o falsificación que es realizada frente a funcionarios extranjeros.

**Registrador 3**

-La Sunarp, podría implementar un mecanismo electrónico para que el usuario titular pueda oponerse de manera virtual, hoy en día las inmovilizaciones temporales de partidas pueden presentarse sin necesidad de presentación de escritura, basta con solo llenar el formulario y lo que se va a corroborar es la identificación biométrica en oficina, considero que, si se tiene que mejora esta herramienta para oposición, considero que sí para que se pueda ahorrar tiempo.

-El Registrador 3, considera que se debe utilizar la tecnología, para que el usuario pueda oponerse, toda vez que, hay distintos actos que de manera gradual se están pasando a la virtualidad, con la debida protección para que el usuario pueda no tener ningún problema y no se vea suplantada su identidad o falsifiquen su documentación.

**Registrador 4**

-Claro que sí, considero que el mecanismo aún es algo lento y engorroso, por cuanto, tiene muchos pasos, usuario, notario, ingreso de título, registrador, jefe zonal, registrador, unidad registral, procuraduría (solo a nivel administrativo). Considero que debería verse una forma o

-El Registrador, considera que, hay muchos pasos a seguir, todo esto, con la finalidad de poder dar un veredicto con respecto al acto de oposición solicitado por funcionario competente a pedido del titular registral, por lo tanto, el doctor precisa

mecanismo que permita de manera más rápida, que el título en trámite, no solos sea paralizado, sino también de manera rápida se tomen acciones legales, contra quienes resulten responsables de la suplantación de personas y/o falsificación de documentos.

que debe haber una mayor celeridad a la hora de tratar de resolver estos casos.

**Registrador 5**

- Cuando se formula la oposición, lo ingresan por trámite documentario y lo ingresa la misma autoridad. Dudar de esa oposición es difícil ya que lo da el mismo presentante del notario, la norma está ahí, pero debería ir a la Notaría para que el funcionario competente se oponga.

-El registrador 5, da por entendido que la norma ya está dada y se debe seguir todo el procedimiento correspondiente para que pueda avanzar sin ningún problema.

---

*Tabla 19: Resumen de pregunta 7 a Registradores.*

	<b>PREGUNTA 7</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Registradores</b>	¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?	<b>APORTES</b>
		<b>DIFERENCIAS</b>

---

---

**Registrador 1**

-Con esta lectura de títulos archivados se intenta evitar temas de responsabilidad civil al registrador, para que también el usuario sea más diligente ya que a veces le echamos la culpa a registros y no asumimos responsabilidad como compradores, en ese sentido según lo que dice el tribunal constitucional debe haber un comprador diligente, yo creo que, más que apoyar una compra venta de un inmueble, lo que está tratando de proteger es que sea una fe pública registral más sólida, no solamente a una compra venta, sino también, a otros sistemas de adquisición.

**Registrador 2**

-No, la revisión de los títulos archivados se lleva a cabo cuando en el nuevo título existe alguna discrepancia de información entre el documento presentado y lo plasmado en la partida registral.

**Registrador 3**

-Primero hay un problema con esto, ya que en realidad encarece el servicio, encarece la transacción, otro problema es que, si ponemos a un ciudadano de a pie a revisar los títulos archivados, lógicamente no

-El Registrador 1, resalta que, con la revisión de títulos archivados el usuario podrá tener mayor certeza del bien que está adquiriendo, evitando que caiga en estafas. Agrega que con este actuar se está protegiendo otros sistemas de adquisición.

-El Registrador 2, no considera que la revisión de títulos prevenga o evita problemas con respecto a la compra de un inmueble, ya que esta revisión se dará cuando encuentren discrepancias dentro de la documentación que se ingresó a Sunarp y lo que indica la partida registral.

-El Registrador 3, plantea dos problemas, primero

va a tener los resultados esperados, porque donde él no vea el problema, un abogado verá los problemas.

#### **Registrador 4**

-Sí y no; porque debe tenerse en cuenta que la Sunarp realiza inscripciones desde 1888, y desde 1917, tiene títulos archivados, los cuales, por su antigüedad, pueden resultar de comprensión y/o interpretación imprecisa o ambigua; en otros supuestos, debe tenerse en cuenta que lo que transfiera, no sea mayor a lo que puede transferir; o en otros casos, que determinadas cláusulas, no se encuentren prohibidas por la legislación.

Teniendo en cuenta lo señalado, considero que, sí es oportuno la exigencia de la revisión de los títulos archivados, pero como mecanismo complementario, para la lectura de un asiento registral.

considera que, la revisión de títulos archivados provoca mayor gasto al usuario y segundo lo usuarios solos no podrá revisar esos documentos, por lo tanto, tendrán que pagar por los servicios de un abogado para que vea estos temas.

-El Registrador 4, considera que, la revisión de títulos archivados debe ser solamente de carácter complementario, pero para la lectura de un asiento registral, dado que no hay un límite de tiempo determinado para saber desde cuándo uno debe leer los títulos archivados.

**Registrador 5**

- Bueno, como está así el art. 2014 del código civil, deben revisar el archivado, ahora si evita problemas, sí, ya que si no revisas y hay una causal por el que mi transferente pueda perder su dominio va a generar un problema, el otro tema, es si el 2014 no se extendiera a los archivados si no solamente a los asientos, ya que se limitaría a los asientos.

-El Registrador 5, considera que, se debe revisar los títulos archivados, debido a que la norma lo establece así, ya que si no se es diligente podrá tener problemas futuros con respecto a la propiedad adquirida.

*Tabla 17: Resumen de pregunta 8 a Registradores.*

	<b>PREGUNTA 8</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Registradores</b>	¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?	<b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>

**Registrador 1**

-Se discute muchos si es que debe aplicarse la fe pública registral cuando hay títulos con documentos falsificados o por suplantación de identidad, entonces la primera modificación sería eso no, que no se aplique la fe pública registral cuando se da la falsificación de documentos o la suplantación de identidad, tal y cual como se viene

-El Registrado 1, brinda dos propuestas, la primera es que fe pública registral no debe aplicarse cuando se da la falsificación de documentos o suplantación de identidad, lo que permitirá proteger de una manera más

---

realizando en otros sistemas, que protegen bastante al propietario y no pueden hacer un derecho de algo ilícito.

La segunda modificación, sería que se recoja lo que ya existe, en la práctica los jueces y la corte suprema establecen que debe existir comprobación de la posesión para que exista buena fe, eso hay que regularlo incluirlo en la ley 30313, así no nos guste, algunos teóricamente hablando, efectivamente, no es un componente la buena fe de la verificación de la posesión, más es una carga, pero en fin tenemos que regularlo porque así funciona nuestro sistema, eso sería la reforma que pudiera hacer, hay que fijar un plazo de 30 días para que se pueda establecer el tiempo de la cancelación de asientos.

**Registrador 2**

-No, por ahora no le veo alguna modificación a la norma.

**Registrador 3**

-Considero que mi aporte sería que la norma se debería modificar incorporando a aquellos servidores públicos que tienen función fedante para documentos que contienen actos o derechos que son pasibles de inscripción, entonces

efectiva al usuario.

La segunda propuesta es que todos los mecanismos que ya se tienen se acoplen en una sola normativa y que la comprobación de la posesión para que exista la buena fe se incluya en la ley 30313, finalmente, hace un agregado en tomar en cuenta la fijación de un plazo de 30 días para que se pueda realizar la cancelación de asiento registral.

-El Registrador 2 no ve necesaria alguna modificación a esta normativa.

-El Registrador 3, considera que, modificaría la norma agregando a los servidores públicos con función fedante para toda



provocaría que el mismo servidor que tiene función fedante advierte la existencia de una presentación de documento falso o de suplantación de identidad, este mismo pueda plantear una presentación de oposición interina, si es Sunarp sería el servidor de esta, si es en municipalidad lo haría el servidor de la misma, sería más practico ya que no tendría que encaminar el trámite a la cabeza para que pueda avanzar el trámite

documentación que contienen actos o derechos con la finalidad de realizar una inscripción efectiva, permitiendo al servidor de Sunarp mismo, informar sobre cualquier documento falso o se esté suplantando la identidad del usuario.

#### **Registrador 4**

-Como señale en una anterior respuesta, considero buena la idea de la Ley 30313, como mecanismo para evitar los fraudes inmobiliarios; pero considero que podría verse una modificación, de manera que permita la resolución y ejecución más rápida, respecto de la suplantación y/o falsificación que pueda advertir el funcionario que detecta (o se le advierte) de dicha ilegalidad.

-El Registrador 4, considera que, la Ley 30313 como tal es buena, pero, que se debe dar una modificación que permita un actuar más rápido en los casos de suplantación y falsificación, permitiendo así, advertir al funcionario competente

<b>Registrador 5</b>	<p>- No, me parece que está bien planteada.</p>	<p>sobre dicha ilegalidad-</p> <p>-El Registrador 5 considera que está bien planteada.</p>
----------------------	---	--

*Tabla 21: Resumen de pregunta 9 a Registradores.*

	<b>PREGUNTA 9</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Registradores</b>	<p>Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble. ¿Los llegan a cumplir sin problemas?</p>	<p><b>APORTES</b></p> <p><b>DIFERENCIAS</b></p>

<b>Registrador 1</b>	<p>-Esto depende de lo que está calificando, por ejemplo, si calificas un título SID que viene con firma, digital, es mucho más sencillo ya que la probabilidad de que sea falso es menor, entonces da mayor seguridad los documentos virtuales que tienen firma digital.</p> <p>Cuando nos toca calificar títulos de</p>	<p>-El Registrador 5, considera que, los tiempos de calificación van a ir dependiendo del caso en concreto, no es lo mismo calificar un título vía SID que un parte el cual no es ingresado por este sistema, además,</p>
----------------------	---	---

---

provincia que son físicos, ahí sí tenemos algunos problemas, porque puede ser una compraventa con otros actos, ahí todavía tenemos que estar notificando a los notarios para que certifiquen si es auténtico o no, también en esa parte.

cuando reciben títulos de provincia, en parte notarial, notifican al notario para confirmar si la firma es la correcta o no.

## **Registrador 2**

-Los Registradores efectuamos la calificación de títulos cumpliendo con las exigencias que señala el Reglamento General de los Registros Públicos complementado por las demás normas.

Definitivamente existen aspectos en los que no podemos involucrarnos como por ejemplo en la identificación de los contratantes que llevan a cabo los Notario y Cónsules; también estamos limitados en el caso de pronunciamientos jurisdiccionales (Jueces); tenemos limitaciones en el caso de títulos con pronunciamientos anteriores, etc.

-El Registrador 2, menciona que, los registradores vienen cumpliendo con la calificación de títulos según el Reglamento General de los Registros Públicos, no obstante, el punto en donde no pueden involucrarse demasiado es a la hora de la identificación de los contratantes que son llevadas por los Notarios y Cónsules o por ejemplo en los casos de pronunciamiento por

### **Registrador 3**

-Los límites en la calificación registral en transferencias de inmuebles, por regla general es por mérito de instrumento público o formulario registral, verificamos los antecedentes, las partes que intervienen, los puntos incluidos en la Ley del Notariado, la verificación biométrica, la constancia de lavado de activos, que coincida la introducción, la fecha de emisión del parte, incongruencias entre lo declarado por el notario y lo inserto en la minuta, que no haya existencia afectaciones que limiten el acto de transferencia. Siendo el mayor contra tiempo la gran cantidad de títulos que uno tiene y la confianza que uno debe entablar para la calificación a este tipo de trabajos.

### **Registrador 4**

-Los registradores efectivamente tienen estándares y/o límites en la calificación registral, lo cual efectivamente se cumplen, en base a las herramientas y facilidades que otorga la Sunarp; sin embargo, debe tenerse en cuenta, que, de acuerdo con la Ley de creación de la Sunarp, los registradores gozan de autonomía e independencia, lo cual también debe tenerse en

jueces o por títulos anteriores.

El registrador 3, menciona que, ellos cumplen lo establecido por el Reglamento General de los Registros Públicos, no obstante, el mayor contratiempo es la carga de títulos que ingresan, evitando la calificación total de los mismos en su tiempo respectivo.

-El Registrador 4, precisa que, están los estándares y límites cumpliéndose estos últimos, pero teniendo en cuenta que, con la Ley de creación de la Sunarp, los registradores gozan de autonomía la cual se toma

cuenta en los procedimientos de calificación registral.

en cuenta a la hora de la calificación registral.

**Registrador 5**

- Bueno no se cumplen del todo, ni el poder judicial, esto es debido a que hay más carga de lo hay en personal, es el mismo número de registradores para la cantidad de transferencias que ingresan.

-El Registrador 5, menciona que no se cumplen del todo, debido a que hay más carga en materia de transferencias de lo que se tiene en personal.

*Tabla 18: Resumen de pregunta 10 a Registradores.*

	<b>PREGUNTA 10</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Registradores</b>	¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?	<b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>

-Es una herramienta de apoyo, en realidad algún día será interesante

-El Registrador 1, indica que, es una herramienta

---

**Registrador 1**

que toda inscripción que hagan llegue inmediatamente un mensaje al celular o correo, sin necesidad de estar suscribiendo un convenio, si bien es cierto en doctrina, hablamos de la publicidad registral, el 2012, la publicidad material, todos conocemos lo que está inscrito y eso no admite prueba en contrario, sigue siendo algo formal no es efectivo, es algo abstracto, queremos nosotros que sea algo concreto, algo real en nuestro país en el cual hay muchas falsificaciones muchos fraudes, el alerta registral debería ser masivo y obligatorio, es solo cuestión de tiempo que todos abracen la tecnología.

de apoyo y considera la idea en la cual en cada inscripción que se haga uno sea notificado por celular o correo, sin necesidad se suscribir convenios, finalmente, indica que el sistema de alerta registral debería ser obligatorio ya que es cuestión de tiempo de que todos abracen la tecnología.

**Registrador 2**

-Su utilización ayuda, pero no es masivo. Todo parte de la información al usuario, si todo el público tuvieran el alerta registral mediante su difusión no se darían tantos fraudes, mucha gente podría estar enterada, del sistema de inmovilización de la partida, hoy en día esta última no se hace solamente vía notarial, sino puede ser presentada en Sunarp, con el llenado de formulario, le toman la huella biométrica y entra en el sistema de calificación, te das

-El Registrador 2, comenta que, este sistema ayuda, pero no lo usa todo el mundo, considera que no hubiera tantos fraudes en parte si se le diera una debida difusión de esta.

cuenta que es un tema de información y difusión, imagínate un ciudadano de la calle que no cuenta con esta.

### **Registrador 3**

-Considero que sí, definitivamente, permite que el ciudadano esté al tanto de algún trámite de inscripción y que el usuario tenga conocimiento si alguien ha solicitado algún servicio de publicidad por su propiedad inmueble.

-El Registrador 3, considera que sí, permite que al ciudadano estar informado con respecto a movimientos en su partida independientemente de cualquier acto que realicen.

### **Registrador 4**

-Vuelvo a señalar, que la alerta registral en sí misma, no es un mecanismo para combatir el fraude inmobiliario, pero si es un sistema de alerta (temprana), para que el propietario que pudiera verse afectado utilice los mecanismos establecidos normativamente, para tratar de evitar la inscripción que lo perjudique, o cancelar administrativa o judicialmente los asientos registrales que se hubieran podido extender de manera indebida.

-El Registrador 4, considera que no es un mecanismo para combatir el fraude inmobiliario, no obstante, permite tener una temprana alerta por si el propietario se viese afectado por el acto que se realice sobre su inmueble.

**Registrador 5**

- Sí claro, ya que, mediante esta forma, te enteras de algún título en trámite con respecto a tu partida.

-Considera que sí, debido a que es la forma en la cual uno estará al tanto de los movimientos de la partida del propietario.

*Tabla 19 Resumen de pregunta 11 a Registradores.*

	<b>PREGUNTA 11</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Registradores</b>	¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?	<b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>

**Registrador 1**

-Existen otros mecanismos, pero lo que se debe tener en cuenta es que, en principio nosotros, somos un país, que incumple norma, no se tiene ese ADN del buen ciudadano, como ocurre en otros países que sí lo cumplen, lastimosamente, es como una cultura chicha, en la cual nos enseñan a ser cual es el más vivo, el que viola normas es el mejor, el que se pasa una luz roja,

-El Registrador 1, menciona que, lamentablemente en nuestra sociedad un sector de la ciudadanía incumple la norma y no teniendo por así decirlo ese ADN de buen ciudadano, por lo tanto, explica que pueden estar las herramientas, pero el problema también



---

	<p>el que no quiere pagar impuesto, yo creo que eso va a durar varios años más, talvez varias generaciones.</p>	<p>es el ciudadano de a pie.</p>
<p><b>Registrador 2</b></p>	<p>-No, con la inmovilización han hecho bastante.</p>	<p>El Registrador 2, considera que no es necesario, con la inmovilización están haciendo ya un avance.</p>
<p><b>Registrador 3</b></p>	<p>-Ya se mejoró la inmovilización temporal de partida, ahora ya no se va a necesitar la presentación de un instrumento público, considero que la Sunarp ha avanzado, ha generado facilidades al ciudadano y abaratando costos porque ya no va a tener que ir al notario.</p>	<p>-El Registrador 3, indica que, la inmovilización de partida ha sido mejorada, eso es importante porque le abarata costos al usuario.</p>
<p><b>Registrador 4</b></p>	<p>-Podemos citar por ejemplo: La Ley 30313; La tacha por falsedad documentaria; Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria; Cancelación por comprobada inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción; Bloqueo por presunta falsificación de documentos; Buzón</p>	<p>-El Registrador 4, considera que, hay diversos mecanismos de seguridad jurídica, que permiten al usuario poder actuar frente a cualquier fraude o suplantación en el cual pueda caer inmerso a futuro con respecto a su titularidad.</p>

Anticorrupción en la página web de Sunarp; Inmovilización Temporal de Partidas de Predios; Módulo del Sistema Notario; y el sistema de intermediación digital (SID-SUNARP); los cuales constan en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en Directivas aprobadas por Sunarp o en normas específicas, dictadas con la finalidad de brindar mayor seguridad a los propietarios de bienes y/o derechos, en los registros a cargo de Sunarp y en otros registros jurídicos.

#### **Registrador 5**

- Hay bastantes, está la quinta y la sexta disposición de la ley del notariado, está la oposición, la cancelación; que ya es un remedio posterior, también tenemos cuando hay falsificación de apertura de libros, suplantación del que solicitó la apertura para el registro de persona jurídicas, está el bloqueo por presunta falsificación y el otro es anotación preventiva por falsificación en constancias de Quorum para personas jurídicas, pero esto lo pide el usuario, hay tantos, el tema es que no se conocen muchos, porque están contenidos en legislación dispersa

-El Registrador 5, menciona que, está la normativa, se tienen los remedios, no obstante, toda la información está dispersa y es el usuario el cual no tiene conocimiento de esta, provocando así, que se tengan las herramientas, pero al no conocerse de estas, es difícil su aplicación de manera inmediata por parte de las partes afectadas.

y en algunos casos ante la demora del Notario frente a la atención del usuario por estos casos, Sunarp tiene que usar otros mecanismos para que el usuario mismo venga y le diga al Registro y avise al Notario.

Tabla 24: Resumen de pregunta 12 a Registradores.

<b>Registradores</b>	<b>PREGUNTA 12</b> ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?	<b>COMENTARIOS</b> <b>APORTES</b>
		<b>DIFERENCIAS</b>
<b>Registrador 1</b>	<p>-En realidad no está llegando, hay personas que no han creado ni siquiera un correo electrónico, tal vez tengan un celular, pero no es un problema de Sunarp si no del país, cómo se han formado o educado y si no va de la mano con políticas de educación pública lastimosamente no ve y digo políticas de educación pública porque es el fin donde el sector mayoritario vamos, no somos privilegiados todos de haber nacido en una cuna de oro en donde tenemos una buena educación privada y terminan yendo a un colegio público donde no se brinde</p>	<p>- El Registrador 1, comenta que no está llegando a todos los sectores del país definitivamente, debido a que influye también el uso de correos, celulares, reflejándolo como que no es solamente un problema de país, esto es ya un problema más cultural, por otro lado, el gobierno de turno deberá tomar las medidas adecuadas para que todas estas personas puedan también tener</p>

---

	<p>la educación adecuada.</p> <p>Puede llegar a todos los sectores, teniendo en cuenta que el derecho al Internet es un derecho fundamental, brindando la infraestructura adecuada para que funcione, el estado debe apoyar estos puntos, la política educativa, de salud ahí podremos mejorar.</p>	<p>acceso al internet, toda vez que, ya es un derecho fundamental.</p>
<p><b>Registrador 2</b></p>	<p>-Definitivamente no, ellos piensan que al darle una hoja de posesión es el título de propiedad, es una labor fuerte la que tiene la Sunarp para llegar a los diversos sectores del país.</p>	<p>-El Registrador 2, considera que no, debido a que aún la Sunarp tiene que hacer mucho para poder llegar a todo el país.</p>
<p><b>Registrador 3</b></p>	<p>-Definitivamente no, para empezar, la Sunarp, nuestro sistema registral no es constitutivo de derecho es declarativo, entonces para poder celebrar algún tipo de contrato no está pensado en inscribir en la Sunarp a menos que sea una hipoteca .si hablamos, en el registro de inmuebles, en muchas partes del País muchos ciudadanos no conocen o no saben los servicios que brinda la Sunarp.</p> <p>Finalmente, si no saben estos puntos mucho menos van a tener la</p>	<p>-El Registrador 3, considera que no, debido a que al no ser un sistema que obliga a la inscripción el usuario no le toma mucha importancia al Registro, que llegue a todos los sectores del país este sistema es difícil porque también influye el tema del internet, la difusión que se debe dar en las zonas más alejadas, es un poco difícil, pero es una labor que aún la</p>

importancia del servicio de Alerta Registral, considero que este sistema no llega a todos los sectores del país por esta falta de información, agreguemos por último el tema del internet que no llega a todos los sectores del país, es lento, no hay una difusión adecuada para las zonas alejadas a lima.

Sunarp tendrá que brindar, sobre todo para que puedan brindar la seguridad jurídica correspondiente a los titulares de sus propiedades que merecen saber de estos mecanismos.

#### **Registrador 4**

-El principal problema para ello, es la falta de conectividad y tecnología a nivel nacional, lo que no permite aún, que todas las herramientas en línea que se brindan sean de fácil acceso a nivel nacional; ello aunado al hecho, de que dichas herramientas no son amigables en su uso, complican su masificación; por lo que considero que es un detalle que debe tener en cuenta Sunarp, para poder masificar sus servicios a nivel nacional, para todos y sin diferencias entre sectores poblacionales.

-El Registrador 4, comenta que uno de los grandes problemas es la falta de conectividad, no todos los usuarios tienen una buena conexión a internet, además de que estas herramientas no son tan amigables en su uso para el público en general, complicando la masificación de esta herramienta.

<b>Registrador 5</b>	- Con respecto a esta pregunta, no tengo la base de datos para poder darte una respuesta exacta, pero es difícil que llegue a todos los sectores del país.	-El Registrador 5, indica que, es difícil que llegue a todos los sectores del país.
----------------------	--	---

#### 4.2.3.3 Abogados especialistas

En la siguiente tabla, presentamos el del análisis estructural de la muestra conformado por el grupo de Abogados Especialistas, tenemos el listado de preguntas realizada a estos profesionales, con la finalidad de brindar una descripción argumentativa de la muestra.

Tabla 25: Resumen de pregunta 1 a los Abogados especialistas.

	<b>PREGUNTA 1</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Abogados Especialista</b>	Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?	<p style="text-align: center;"><b>APORTES</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DIFERENCIAS</b></p>

<b>Abogado</b>	-No, aunque estoy en el registro de propiedad inmueble, no he tenido la oportunidad del presente caso, dado a que jefatura lo evalúa.	-El Abogado especialista 1, indica, que no ha tenido esos casos por el momento.
----------------	---	---

---

**Especialista 1**

**Abogado**

**Especialista 2**

-Sí, he conocido casos de pedidos de oposición al trámite de inscripción, pero no tengo el dato exacto de estadísticas por el sistema de Alerta Registral de Sunarp con respecto a este tipo de casos.

- El Abogado especialista 2, menciona que ha tenido casos, pero no tiene el dato exacto si es por el Sistema de Alerta Registral de Sunarp.

**Abogado**

**Especialista 3**

-Yo directamente, por tema de Alerta no he visto, pero hemos tenido casos, donde se presentan oposiciones al trámite por los dos supuestos que están en la norma, que son suplantación de identidad y falsificación de documentos, dentro de la formalización de contratos, manejamos mecanismos efectivos para dar mayor seguridad al usuario.

- El Abogado especialista 3, menciona que, por el sistema de Alerta no, pero sí han tenido casos de pedidos de oposición que entraron entre los supuestos de suplantación y falsificación de documentos.

**Abogado**

**Especialista 4**

-He tenido casos en donde se cumplen supuestos que permitan poder accionar pedidos de oposición en Sunarp.

- El Abogado especialista 4, indica, que han tenido casos donde se cumplen los supuestos y accionaron en su momento frente a Sunarp.

- El Abogado especialista

**Abogado  
Especialista 5**

- De hecho, sí, tuve la oportunidad de ejercer como jefe de la unidad registral en la zona N.º VIII de Huancayo, en periodo comprendido de marzo de 2021 y enero 2022, pocos días antes de dejar el cargo, recibimos, efectivamente una notificación de parte de un Notario, respecto a la posibilidad, de haberse suplantado su firma en el documento y que fue presentando en la oficina de Huancayo, conforme al reglamento, lo que hicimos fue preparar un informe, este fue elevado a jefatura para que puedan emitir las resoluciones, entiendo que la emitieron, suspendieron el título hasta que se resolviera.

5, menciona que sí, lo tuvo al ser jefe de la unidad registral en la zona N° VIII de Huancayo, pudiendo actuar a pedido de la notaría con respecto al caso que le ha tocado.

*Tabla 20: Resumen de pregunta 2 a los Abogados especialistas.*

	<b>PREGUNTA 2</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Abogados Especialista</b>	<b>¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?</b>	<b>APORTES</b>       <b>DIFERENCIAS</b>



<p><b>Abogado</b> <b>Especialista 1</b></p>	<p>-Yo creo que Sunarp está haciendo lo que puede, el sistema de alerta registral es un buen mecanismo, el tema de la seguridad jurídica que brinda ya Sunarp es un concepto más amplio, está cumpliendo su labor.</p>	<p>- El Abogado especialista 1, considera, que la Sunarp está avanzando con su labor, el sistema de Alerta es un buen mecanismo que está cumpliendo.</p>
<p><b>Abogado</b> <b>Especialista 2</b></p>	<p>-Sin duda, me parece esencial, el procedimiento registral me parece interesante que haya pasado de no contencioso por naturaleza, a contencioso por excepción, cuando se trata de salvaguardar la seguridad jurídica, en casos extremos.</p>	<p>- El Abogado especialista 2, considera que sí, por otro lado, también que la Sunarp actúe de manera contenciosa en casos excepcionales con la finalidad de salvaguardar la seguridad jurídica le parece interesante.</p>
<p><b>Abogado</b> <b>Especialista 3</b></p>	<p>-Ya tiene éxito y digo esto, porque en la primera regulación del reglamento general, era un texto bastante completo, la definición del procedimiento registral no abarcaba el tema de la oposición al trámite, fue más administrativo, a solicitud de parte. Por lo tanto, no existían las herramientas necesarias para que la persona perjudicada se pueda defender, podías presentar por la gerencia un escrito, pero esto no invalidaba, lo que es el procedimiento registral, ya que el registrador debía continuar con su calificación, con</p>	<p>- El Abogado especialista 3, considera que sí, este sistema ya tiene éxito, es más agrega que considera a la oposición como otra buena herramienta para solucionar los casos en los cuales se deban oponer ante cualquier procedimiento registral irregular que se dé.</p>

esta ley incorporada permite la oposición y le da más herramientas al usuario de defenderse en estos casos.

**Abogado**

**Especialista 4**

-Este sistema, es un mecanismo que ayuda ya cuando el instrumento que se va a inscribir existe, es un sistema de alerta mediante el cual el propietario va a ser notificado por algún acto jurídico con respecto a su predio, pero este acto ya pre existe a la alerta, por lo tanto hay una escritura pública, desde mi punto de vista no necesariamente sea para dar seguridad jurídica pero en la práctica sirve como un medio por el cual los propietarios pueden tomar conocimiento, respecto a que haya algún tipo o trámite respecto a su predio.

- El Abogado especialista 4, comenta, que es un sistema por el cual el usuario podrá tomar conocimiento de cualquier movimiento concerniente a su propiedad, no necesariamente para dar seguridad jurídica, pero en la práctica está que funciona de la forma mencionada antes.

**Abogado**

**Especialista 5**

- Sí, otro logro como por ejemplo es el SID, al inicio el llamado Intermediación Digital(SID), por el cual en notario envía de manera digital, información, validada, con ciertas medidas de seguridad electrónica, fue resistida, dado a que los Notarios encontraban algunas complejidades; Sin

- El Abogado especialista 5, considera que sí, además, otro logro es la implementación del SID, ya que este sistema permite validar de manera electrónica toda la documentación necesaria a la hora de implementar la inscripción de diferentes actos, todo esto

embargo, conforme se ha ido progresando en el tiempo y como consecuencia que dio de empujón la pandemia, para que recurramos a mecanismos virtuales, en el año que estuve en Huancayo el 60% de títulos era presentado vía SID, dándote a entender que funciona, de hecho bajó el número de actos con respecto a las suplantaciones o estafas respecto de la persona del notario. No obstante, hoy se está dejando de lado un poco en la práctica, porque, muchos Notarios, está realizando un cobro extra por el proceso de la digitalización de la información.

gracias en parte, a la pandemia que permitió el uso de estas nuevas tecnologías y puedan seguir siendo utilizadas en la actualidad.

*Tabla 21: Resumen de pregunta 3 a los Abogados especialistas.*

	<b>PREGUNTA 3</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Abogados Especialista</b>	<b>¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?</b>	<b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>
<b>Abogado</b>	-Creo que, para el adulto mayor, ningún sistema tecnológico, en su mayoría es sencillo, entonces me parece un buen sistema, pero para	- El Abogado especialista 1, considera que no es de fácil acceso ningún sistema tecnológico para

<b>Especialista 1</b>	<p>el adulto mayor de nuestro tiempo, así como cualquier otro es más complejo.</p>	<p>el adulto mayor.</p>
<p><b>Abogado</b> <b>Especialista 2</b></p>	<p>-El sistema de Alerta registral, desde mi punto de vista, debe funcionar automáticamente, independientemente de la voluntad del adulto mayor, por consignación de datos en el instrumento público y obligación punible, bajo responsabilidad del registrador de consignar la información correspondiente, tanto para prever una necesaria alerta y que el sistema pueda llegar a funcionar sin la necesaria cooperación de un adulto mayor, el uso del control biométrico dactilar por ejemplo es uno de los grandes avances que disminuyen la gran cantidad de falsificaciones que surgieron con el tema de la red orellana, y su implementación en los partes digitales.</p>	<p>- El Abogado especialista 2, considera que este sistema, debe funcionar independientemente de la decisión del adulto mayor, que de manera automática se registre al usuario en el sistema de alerta registral, toda vez que se consignen los datos en el parte notarial, permitiendo que así el adulto mayor no tenga mayores problemas de suscripción a este sistema.</p>
<p><b>Abogado</b> <b>Especialista 3</b></p>	<p>-En general el adulto mayor, no está familiarizado con la tecnología, a partir de este hecho, va a ser un poco complicado que él acceda, normalmente se valen de sus hijos o nietos para que los</p>	<p>- El Abogado especialista 3, precisa que, el adulto mayor no está familiarizado con las tecnologías, ellos dependen de sus familiares para poder tener acceso a estas</p>

puedan ayudar, hay excepciones, pero por lo regular no tienen fácil acceso

tecnologías.

**Abogado**

**Especialista 4**

-En general creo que ningún tipo de mecanismo que requiere el uso de medios tecnológicos es accesible para el adulto mayor, porque en realidad en nuestra sociedad las personas adulto mayor no han sido incluidas, respecto del uso de tecnologías, por lo tanto, considero que no es un medio de fácil acceso para ellos; Sin embargo, la Sunarp está haciendo varios esfuerzos para publicitar este tema e incluso coadyuvar, a que puedan generar estos mecanismos de alerta para proteger sus predios.

- El Abogado especialista 4, considera que, ningún tipo de mecanismo es accesible para el adulto mayor, debido a que dentro de nuestra sociedad muchas veces no los incluyen tanto, no obstante, la Sunarp viene haciendo esfuerzos para brindar una mejor llegada estos servicios para ellos.

**Abogado  
Especialista 5**

-En líneas generales toda tecnología es complicada para el adulto mayor, siempre van a tener que recurrir a algún familiar, que conozca las tecnologías, dado a que no todos tienen acceso a estas, hay diversas medidas conforme va avanzando la tecnología, que ha ido adoptando el Registro; tanto poder expedir publicidad, para poder acceder a la información, para poder en este caso determinar en este caso alguna medida de seguridad.

-El Abogado especialista 5, indica que toda tecnología no es de fácil uso para el adulto mayor, esto debido a que no se familiarizan del todo con estas.

---

*Tabla 22: Resumen de pregunta 4 a los Abogados especialistas.*

---

	<b>PREGUNTA 4</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Abogados Especialista</b>	¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?	<b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>

---

---

**Abogado**

**Especialista 1**

-Claro, debería de automáticamente, realizarse esta suscripción al sistema de alerta registral, inmediatamente se adquiriera un derecho de cualquier índole.

- El Abogado especialista 1 considera que sí, debe considerarse de manera automática en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble.

**Abogado**

**Especialista 2**

-Por supuesto, no encuentro un argumento, que limite la recepción de datos para el acopio de esta información, siendo el principal interesado el usuario, respecto estar al tanto de cualquier transacción que se realice respecto algún inmueble de su titularidad.

- El Abogado especialista 2, precisa que sí, no encuentra problema en que se dé el registro al sistema de alerta registral de manera automática.

**Abogado**

**Especialista 3**

-En principio se había establecido para la compraventa, incluso había la posibilidad de usar un formulario que debía llenar el usuario y al ingresarse a Sunarp el registrador de manera complementaria con la inscripción debía incorporar ese correo al sistema de alerta registral, ahora, esto no se está dando, muy pocas personas conocen de esto, debería incorporarse distintos actos, sí debería haber esa posibilidad, ya que es un aviso para que tengan los propietarios conocimientos en su

- El Abogado especialista 3, comenta que, hay la posibilidad que el usuario ingresara su correo en la solicitud de inscripción para suscribirse a la alerta, no obstante, al no todos los usuarios conocer de esto, no lo vienen haciendo.

partida.

**Abogado  
Especialista 4**

-En realidad, lo que puede hacer Sunarp es generar una directiva en la cual indicar que para fines de la Alerta registral el notario deberá consignar en la conclusión de la escritura pública los datos para que se le inscriba en el sistema de alerta registral, los notarios harían la consulta a su cliente y se podría agregar en la conclusión para que pueda ser registrado de oficio, esto ayudaría al usuario. Las notarías se acogen a estas directivas sin ningún inconveniente.

**Abogado  
Especialista 5**

- Debería ser una constante, de pronto en el formulario que se presenta la inscripción, una autorización con el correo para que pueda recibir la información, es una forma mediante las cuales el sistema registral puede brindar la seguridad esperada por Registros y la publicidad, no esperando que el usuario llegue a buscarla, si no dirigida desde la misma

- El Abogado especialista 4, menciona que Sunarp, puede brindar alguna directiva, donde informen a la notaría que se agregue en el parte notarial, el uso de este sistema, para que los notarios se lo comenten al usuario, al final las notarías se acoplan a estas directivas.

- El Abogado especialista 5, indica que se debe poner el correo o alguna autorización con el correo para que pueda recibir la información el usuario, a través de esos medios, haciendo que sea de manera automática.



institución, de hecho, te pasé un par de ejemplos, en lo personal, haber recibido un correo electrónico con información relativa a la partida de mi propiedad y no es que mi propiedad allá estado en juego, si no que la matriz del edificio en donde vivo, tenía un acto registral, siendo este el cambio de la junta de propietarios, luego tuve de otro de un vehículo de un familiar temprano y por alguna razón el registrador estaba realizando recién la inscripción en Sunarp, probablemente hoy las tecnologías te permitan alguna u otra metodología de servicio más eficiente de ser el caso.

*Tabla 23: Resumen de pregunta 5 a los Abogados especialistas.*

<b>Abogados Especialista</b>	<b>PREGUNTA 5</b>  ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?	<b>COMENTARIOS</b>  <b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>
<b>Abogado</b>	-Sí, la comunicación ha logrado mejorarse, mediante la implementación de diversos mecanismos para que sea una	-El Abogado especialista 1, comenta que sí, la comunicación entre Notario y Registradores

<b>Especialista 1</b>	comunicación directa, como por ejemplo la del sistema de intermediación digital, el notario manda con una firma electrónica a Sunarp.	ha logrado mejorarse, mediante los mecanismos que brinda la Sunarp.
<b>Abogado Especialista 2</b>	-Hoy por hoy, son casi muchos los casos de presentación digital de partes notariales, indudablemente ha ocurrido una mejora, hubo una lenta transición y hoy entendemos que los partes prácticamente se han digitalizado en casi su totalidad, pero la comunicación entre Notario y Registrador va a ir mejorando conforme se entablen las comunicaciones adecuadas para poder brindar un adecuado resultado pro-usuario, permitiendo a este último continuar salvaguardar su derecho como propietario.	- El Abogado especialista 2, menciona, que la comunicación ha mejorado, pero fue una transición lenta, digitalizando muchos actos en la medida.
<b>Abogado Especialista 3</b>	-Son funciones distintas, la función notarial, es la parte previa a la calificación registral y son funciones distintas, el notario físicamente atiende al cliente, aparte de verificar documentos, en cambio el registrador solo califica títulos, es verificación de oficina. Yo creo que son complementarios, el notario tiene la función de verificar la capacidad física, la	- El Abogado especialista 3, comenta que ambos tienen funciones distintas, pero finalmente se complementan.

capacidad jurídica, pero viendo al contratante, pero el registrador no ve la capacidad jurídica, viendo el registro.

**Abogado  
Especialista 4**

-En realidad, los temas de comunicación que se manejan, particularmente, no se ha tenido muchos problemas, la atención ha sido fluida, felizmente.

- El Abogado especialista 4, menciona que la comunicación está mejorando, es más fluida.

**Abogado  
Especialista 5**

- La comunicación entre notarios y registradores, ha ido mejorando con el pasar del tiempo, es algo que la tecnología también está influyendo.

- El Abogado especialista 5, comenta que, la comunicación, ha mejorado y la tecnología ha influenciado también.

*Tabla 30: Resumen de pregunta 6 a los Abogados Especialistas.*

	<b>PREGUNTA 6</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Abogados Especialista</b>	¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?	<b>APORTES</b>          <b>DIFERENCIAS</b>

---

**Abogado**

**Especialista 1**

-El tema de la pandemia fue una situación excepcional, no, el tema de la pandemia ya pasó, ahora brindar mejora a la oposición sobre supuestos anteriores tampoco, lo que creo es que si hay algún acto fraudulento que no debió inscribirse, se debe ver con la vía judicial.

- El Abogado especialista 1, considera que no, dado que la situación en la pandemia era distinta e indica que se debe ir en la vía judicial si se llegó a inscribir algún acto fraudulento.

**Abogado**

**Especialista 2**

-Es una norma bastante excepcional, yo creo y estoy de acuerdo que la oposición simplemente la tengan determinados sujetos legitimados, es decir, cambiaríamos sustancialmente la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, si es que permitiéramos que cualquier persona la que se oponga, estoy de acuerdo que sean los Notarios, Jueces, cónsules u otro funcionario legitimado que este incluido en la normativa, puedan presentar su oposición a un procedimiento de inscripción vigente, hay que recordar que los procedimientos registrales se rigen por el principio pro inscripción.

- El Abogado especialista 2, considera que, al ser una normativa excepcional, esta debe continuar siendo presentada por determinadas personas, a fin de evitar que todos comiencen a oponerse.

**Abogado**

**Especialista 3**

-El tema es, que, si se le da facilidades al usuario, deben ser con garantías. Cuando tú presentas un escrito ante el notario, verifica varias cosas, como por ejemplo que sea el afectado, que haya ciertos vistos de que haya una suplantación o falsificación.

Ahora, no veo de qué manera le podríamos decir al usuario, que presente su oposición, imaginemos que sea virtualmente, por teléfono o videollamada, creo que ese aspecto tendría que esperar un poco más, pero lo digo en el sentido que, si el lector de huellas biométrico fuese generalizado, podría ser, debido a que bastaría con que ponga solamente su índice para validar su información, soy la persona y soy el afectado, el notario verifica que sí es la persona competente y lo procesa, ya que si no fuese de esa manera cualquier persona podría presentar su oposición, generaríamos problemas, como procedimientos sin legitimación por ejemplo, para darse esa posibilidad deberíamos tener las herramientas y tecnologías adecuadas.

- El Abogado especialista 3, considera que, si al usuario se le diera las facilidades para presentarlo, debe ser con determinadas garantías, a fin de evitar mayores problemas a la hora de intentar hacer cualquier acto que requiera del uso de las tecnologías, por tanto, lo que se debe estar esperando es que los mecanismos digitales que se tienen sean, aún más seguros.

**Abogado**

**Especialista 4**

-En realidad, la Sunarp ha implementado accesibilidad durante la pandemia, llámese, por ejemplo, respecto a notarias, hay muchas las cuales tienen mesa de parte virtual, en donde no hay necesidad de ingresar el escrito presencial, todas tienen su correo institucional donde puede realizar sus solicitudes, entonces creo que cualquier usuario que necesitaba estar alerta al tema de oposición, lo va a estar, créeme que los notarios también respetaban sus plazos de atención en estos casos. Por otro lado, la Sunarp ha brindado canales de comunicación, entonces yo considero que durante la pandemia se han atendido todos los pedidos de oposición que se han presentado, no teniendo dificultades desde mi experiencia.

- El Abogado especialista 4, menciona que, la Sunarp ha implementado diversos mecanismos durante pandemia, por ejemplo, las mesas de parte virtuales, en donde al tener su correo institucional, estas pueden realizar diversas solicitudes y durante pandemia, las mismas han sido atendidas.

**Abogado**

**Especialista 5**

- Mira en líneas generales, los notarios que quieren mantener su prestigio no deberían negarse a la posibilidad de plantear una oposición, en todo caso podría establecerse un mecanismo en su página web, una vez que ha recibido la alerta.

Un poco de lo que te comentaba, la

- El Abogado especialista 5, sugiere que, debería tener algunas notarías un mecanismo web para que hagan seguimiento a los casos de oposición. Fue

Ley 30313 nació, como consecuencia de una propuesta, de quien te habla y el Dr. Miguel Cavero Velaochaga, tratando de encontrarle una solución, a un problema, que hacia el año 2010 se había vuelto ya muy recurrido, que es el amparo de estafas a través del art. 2014 del código civil, entonces empezamos a estudiar los casos, y veíamos que de pronto alguien suplantaba identidad o falsificaba documentos, inscribía en Sunarp, el titular no conocía de la situación, e inmediatamente se transfería a un tercero para que este último, se ampare en la protección del 2014 y la pregunta que hacíamos en ese momento al superintendente , a quien le planteamos este proyecto, es, si el procedimiento registral no permite oposición para que me notifiques o me avisas, para que me des una alerta registral y la consecuencia a esa alerta fue la Ley 30313.

así como nació la Ley 30313 de una propuesta que dio el doctor entrevistado, tratando de brindar una solución a estos problemas.

Tabla 31: Resumen de pregunta 7 a los Abogados especialistas.

	<b>PREGUNTA 7</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<p><b>Abogados Especialista</b></p>	<p>¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?</p>	<p><b>APORTES</b></p> <p><b>DIFERENCIAS</b></p>
<p><b>Abogado Especialista 1</b></p>	<p>-No, porque usualmente, los vicios se encuentran fuera del registro y cuando digo fuera del registro me refiero a fuera de los títulos archivados no solamente los asientos registrales.</p>	<p>- El Abogado especialista 1, considera que no, dado que cualquier vicio que haya está fuera del registro.</p>
<p><b>Abogado Especialista 2</b></p>	<p>-Bueno el criterio actual, es que debería revisarse los títulos archivados, porque muchas veces, en un sistema causalista como el peruano puede ser no exacta la información que consta en el asiento, otro tema es que los adquirientes de derecho, realmente y en la práctica soliciten la copia del título archivado, para efectos de corroborar si es que existe o no una nulidad, creo que cuando intervienen estudio de abogados representando a ala parte compradora o adquiriente, es probable que sí verifiquen los títulos archivados de transacciones</p>	<p>- El Abogado especialista 2, considera que, la norma exige la revisión de títulos, no obstante, para que se dé una adecuada revisión, el usuario contratará los servicios de algún estudio u o abogado, provocando así, que el acto resulte más oneroso de lo normal.</p>



anteriores pero ciertamente, en la práctica no creo que ocurra del todo y me parece un poco oneroso el hecho de que se hagan estas revisiones.

**Abogado  
Especialista 3**

-No, yo creo que el 2014 del código civil, debía mantenerse como estaba y no debió agregarse lo de los títulos archivados, porque lo ha pasado es encarecer el proceso, ocupa más tiempo, genera más incertidumbre que certeza, porque hasta donde tendría que revisar, 10 años, 15 años o más, imagina esas partidas que empiezan en tomos, por ejemplo, las prescripciones adquisitivas para que se lleven a cabo tienen que pasar sus 10 años, con solo poseerlo, entonces mi calificación debería ser por lo menos de 10 años, buscar esos títulos archivados, yo creo que como estaba regulado anteriormente estaba bien el 2014.

**Abogado  
Especialista 4**

-Considero que es importante hacer la revisión de títulos archivados, toda vez que la norma cambió y señaló que para que exista fe, se debe realizar una revisión de títulos archivados, entonces obviamente,

- El Abogado especialista 3, considera que no, debió dejarse el art. 2014 del código civil tal y cual como estaba, lo que ha ocurrido ahora es que el proceso se ha encarecido, además que la ley no te dice un límite, de hasta dónde se debe realizar el estudio de títulos archivados.

- El Abogado especialista 4, considera que es importante la revisión de títulos, pero porque lo indica la norma, no obstante, le parece oneroso y que no

si alguien quiere ampararse al 1000% en fe, tendría que revisarlos, considero, además, que es oneroso y poco práctico.

necesariamente en la práctica lo hagan.

**Abogado**

**Especialista 5**

- Sin duda es muy importante, hay un artículo de Alfredo Bullard, de la época en donde era estudiante todavía, en la que se habla, del estudio de títulos, que es algo que en las escuelas de derecho no se les enseña a los abogados jóvenes, debe explicarse a las personas que no basta con solo revisar el documento, sino que también debe revisar, hacer el estudio del derecho, del origen, al contrato que le dio vida a determinada situación jurídica y eso lo recoge el doctor frente al tema.

- El Abogado especialista 5, indica que sí, es importante, es algo que se debe enseñar a todos, ya que no solo basta con revisar los documentos que se tienen a la mano, si no también revisar de dónde vienen estos, su origen.

*Tabla 32: Resumen de pregunta 8 a los Abogados especialistas.*

	<b>PREGUNTA 8</b>	<b>COMENTARIOS APORTES</b>
<b>Abogados Especialista</b>	¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?	<b>DIFERENCIAS</b>

<p><b>Abogado</b> <b>Especialista 1</b></p>	<p>-Creo que no debería modificarse más ya que modifica también al 2014, creo que no se debería realizar mayores modificaciones ya que lo que se está haciendo es debilitar al registro en lugar de fortalecer así la institución, a veces el remedio es peor que la enfermedad, ya ha sido también sujeta de evaluación por el tribunal constitucional, siendo norma constitucional, todo está claro respecto a la fe pública registral del tercero respecto de la 30313 también.</p>	<p>-El Abogado especialista 1, considera que, no debe modificarse más la normativa, debido a que si se continúa haciendo esto no se estaría fortaleciendo la institución de la Sunarp.</p>
<p><b>Abogado</b> <b>Especialista 2</b></p>	<p>-Por el momento no, debido a que las presentaciones de los casos de oposición las realiza el usuario que se acerca a la oficina y dejarlo a la virtualidad también tiene sus riesgos.</p> <p>Lo que puede realizarse en el caso del sistema de alerta registral es que debe operar independiente de una suscripción individual al sistema, de repente celebrando algún tipo de acuerdo con la Reniec, para efectos de que el registro público tenga a la mano el correo electrónico de los usuarios sujetos a la transacción, o de un fortalecimiento del instrumento notarial en que se consigne el dato de los correos electrónicos de ambas partes para efectos de que haya una o información oportuna para evitar las consecuencias de una inscripción fraudulenta o en que se produjo una suplantación de identidad en donde ponga la seguridad jurídica de los</p>	<p>- El Abogado especialista 2, considera que no, debido a que dejar que los actos de oposición terminen siendo virtuales podría provocar ciertos riesgos, comenta que el sistema de alerta registral podría funcionar también de manera automática mediante algún convenio con Reniec, por la información que la misma brinda.</p>

contratantes y de terceros.

**Abogado**

**Especialista 3**

-En realidad el artículo 2014 debería modificarse, debería regresar a lo anterior, ojo, no el artículo 2013, que habla de los procedimientos, la posibilidad de cancelar el asiento de manera administrativa, yo creo que eso sí ayuda, debido a que antes se debía recurrir a la vía judicial sea cualquiera que fuera tu caso, ahora no, con este procedimiento administrativo va a ser más fácil, sobre todo en estos casos de suplantación y falsificación, que son situaciones en donde el propietario ve en riesgo su propiedad, todo su esfuerzo se va a echar a perder por malas personas no. Entonces pienso que el 2014 debería de no haber sido cambiado.

**Abogado**

**Especialista 4**

-La norma la hemos aplicado desde que salió y la apliqué en diversos casos y ha funcionado de manera correcta, cumpliendo su rol, el protector respecto de una supuesta suplantación o fraude

- El Abogado especialista 3, indica que el artículo 2014 del código civil debería modificarse, considera que al haberse implementado cambios en la norma el titular se ve afectado.

- El Abogado especialista 4, comenta que la normativa ha sido aplicada con éxito desde que entró en vigor sin tener problemas.

**Abogado**

**Especialista 5**

- Hay muchos particulares que reclaman, que ellos, debería ser los que participen en el procedimiento; sin embargo, esto abriría una puerta enorme a una serie enorme de reclamos, incluso de aquellos que han participado.

- El Abogado especialista 5, indica que los titulares piden que ellos puedan solicitar la oposición, el problema es que se haría un gran problema porque todos terminarían participando.

*Tabla 33: Resumen de pregunta 9 a los Abogados especialistas.*

	<b>PREGUNTA 9</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Abogados</b> <b>Especialista</b>	¿Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble? ¿Los llegan a cumplir sin problemas?	<b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>

**Abogado**

-Los registradores públicos están sometidos al reglamento general de Sunarp, esto les da un rango o campo de acción, ellos simplemente deben remitir su

- El Abogado especialista 1, comenta que, los Registradores siguen lo establecido por la normativa bajo la cual se

<b>Especialista 1</b>	<p>calificación a lo que establece el reglamento y el Código civil, no pueden hacer un pronunciamiento sobre el fondo en realidad. Entonces el principio de titulación autentica, el tracto sucesivo va a regular por decirlo de forma principal en este tema de transferencia en bienes inmuebles, cumplen su función sin ningún problema.</p>	<p>rigen, teniendo al Reglamento General de los Registros Públicos y también el código civil para pronunciarse en el fondo de determinados casos, por lo tanto, vienen cumpliendo su función sin ningún problema.</p>
<b>Abogado Especialista 2</b>	<p>-Por lo general los títulos, se deben calificar dentro del plazo de los 7 días hábiles, de acuerdo a su grado de complejidad, entonces encontraremos que las demoras por estos casos van a continuar existiendo.</p>	<p>- El Abogado especialista 2, comenta que, si bien sus plazos de calificación son de 7 días hábiles sujetos a la complejidad del tema, la demora en la calificación registral continuará existiendo.</p>
<b>Abogado Especialista 3</b>	<p>-En la etapa de pandemia han ocurrido contratiempos, debido a que en muchos casos por la virtualidad, no se tenían las herramientas para calificar la partida, no tienes el documento físico, no puedes verificar firmas, huellas, legalizaciones, estaba confiando plenamente en el notario, creo que la calificación ha cambiado un poco con el tema de la pandemia y con las implementaciones virtuales tampoco han ayudado mucho</p>	<p>- El Abogado especialista 3, menciona que, en etapa de pandemia, hubo problemas debido a que todo era vía web, el tiempo de calificación incluso actualmente está saturado, porque tienen problemas con la caída de sus servidores, con el regreso de la presencialidad esto mejorará según palabras del doctor.</p>

debido a que se ha saturado el servidor de Sunarp, colgándose el servidor, terminando siendo dificultada su labor de calificación. Ahora con el retorno a presencialidad, yo creo que va a mejorar.

**Abogado**

**Especialista 4**

-Si hablamos de tiempos de calificación, no, estamos desfazados desde antes y después de pandemia, entiendo de que el número de título que ingresa a Sunarp se ha incrementado en los últimos años y el número de Registradores no se incrementa hace muchos años, entonces entiendo que hay una causalidad directa, del por qué en la demora de calificación.

**Abogado**

**Especialista 5**

- El problema es la carga que se tiene, un estándar de calidad siempre va a estar vinculado, también a la carga disponible que tenga el registrador, a la asignación que tenga los tiempos, a los recursos, no siempre solamente una decisión del registrador propiamente si no los recursos que tiene para poder desarrollar su actividad.

- El Abogado especialista 4, menciona que los tiempos de calificación no han mejorado, están desfazados desde antes de pandemia y después de esta, esto se da por la cantidad de carga que existe y los pocos registradores que hay.

- El Abogado especialista 5, menciona que un problema frecuente es la carga que se maneja, por lo tanto, los tiempos van a variar según la reducción de esta.

Tabla 24: Resumen de pregunta 10 a los Abogados especialistas.

	<b>PREGUNTA 10</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<p><b>Abogados Especialista</b></p>	<p>¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?</p>	<p><b>APORTES</b></p> <p><b>DIFERENCIAS</b></p>
<p><b>Abogado Especialista 1</b></p>	<p>-El sistema de Alerta Registral está cumpliendo su función, pero solo esta no basta para combatir el fraude inmobiliario, este último siempre buscará defraudar a legítimos propietarios, cumple su función la alerta, suma a la mejora de la seguridad jurídica, pero no es la solución final a estos problemas que vienen a lo largo de los años.</p>	<p>- El Abogado especialista 1, indica que sí, este sistema está cumpliendo su función, no obstante, sola no podrá combatir el fraude inmobiliario, definitivamente suma pero también influyen otros factores.</p>
<p><b>Abogado Especialista 2</b></p>	<p>-Yo creo que sí, pero debe mejorarse el sistema de registro, en la base de datos, para que opere correctamente el sistema de alerta registral, ya que no debiera dependerse de la información provista a registros por parte del presentante, el hecho de que función este sistema de alerta, el cual desde mi punto de vista</p>	<p>El Abogado especialista 2, considera que sí, pero debe mejorarse la base de datos que maneja registro para que este sistema siga funcionando de la manera correcta.</p>



debería funcionar de manera más automática.

**Abogado**

**Especialista 3**

-Está cumpliendo su función, ahora, que cumpla su función, no significa, que masivamente la gente se va a enterar de lo que pasa, lo que sucede es que, las pocas personas que se enteran del sistema de Alerta Registral se registran, pero el grueso de población, no hace lo mismo, esta herramienta hay que publicitarla de manera masiva, de manera tal que la mayo de cantidad de usuarios con propiedad inscrita en Sunarp se registre a este sistema, para que tengan la posibilidad de conocer alguna situación de fraude o suplantación, entonces más, la alerta misma como mecanismo, es la publicidad que hay que darle y hacer que tengan los usuarios fácil acceso a la suscripción.

- El Abogado especialista 3, considera que sí, está cumpliendo su función, ahora para que los usuarios puedan tener noción de la existencia de esta herramienta, es fundamental que se continúe difundiendo de manera masiva, sobre todo para los usuarios cuyos derechos sobre determinado bien jurídico se ve reflejado a través de la publicidad de Sunarp.

- El Abogado especialista 4, indica que, no lo ve tanto como un mecanismo

**Abogado**

**Especialista 4**

-No lo veo tanto como un mecanismo de seguridad jurídica, al ser una alerta, a pesar de lo que comente la normativa, no creo que esa sea su finalidad, sino más bien, informar al titular registral para combatir este fraude.

**Abogado**

**Especialista 5**

- Sin duda alguna y no solamente cumple el papel, si no que se ha convertido en una herramienta indispensable, por ejemplo, el art. 2012 de Código Civil, presume que todos conocemos el contenido del registro lo cual implica conocer el contenido de los títulos que estén en trámite, pero eso implicaría que todos estén revisando todos los días su partida registral, lo cual se hace sumamente imposible, en cambio un sistema de alerta ayuda a saber lo que esté pasando alrededor de tu derecho.

de seguridad jurídica, pero informa al titular para combatir el fraude.

- El Abogado especialista 5, precisa que sí está cumpliendo esta labor, volviéndose en una herramienta indispensable para que el usuario tenga conocimiento de su partida.

Tabla 35: Resumen de pregunta 11 a los Abogados especialistas.

	<b>PREGUNTA 11</b>	<b>COMENTARIOS</b> <b>APORTES</b>  <b>DIFERENCIAS</b>
<b>Abogados Especialista</b>	¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?	

**Abogado  
Especialista 1**

-Nuestro sistema hace su mejor esfuerzo, para mejorar día a día, los mecanismos de seguridad en perjuicio de legítimos propietarios, nuestro sistema viene trabajando mucho sobre esto, no habrá un sistema perfecto en el mundo para esto, no obstante, se intenta establecer los mejores mecanismos, evitar establecer mecanismos alejados a nuestra realidad, al final la decisión de esto lo tienen nuestros jueces o magistrados, para evaluar los vicios o no de esta inscripción.

- El Abogado especialista 1, indica que la Sunarp está haciendo su mejor esfuerzo para salvaguardar la Seguridad Jurídica, no existe sistema sin falencias, pero se intenta dar las mejores soluciones a los usuarios.

**Abogado  
Especialista 2**

-Se han producido grandes avances tecnológicos como por ejemplo en el uso de la técnica del lector biométrico de identidad, que evita las suplantaciones y para extranjero de la base de datos que tiene migraciones, que ambos sistemas contribuyen a que se una correcta identificación de identidad del contratante, pero el tema de fraude

- El Abogado especialista 2, indica que, ya hay grandes avances que permiten la lucha contra el fraude inmobiliario, como

inmobiliario va a ir evolucionando de la misma forma. La obligatoriedad del control biométrico ha influido mucho en estos grandes avances.

**Abogado**

**Especialista 3**

-Tenemos la oposición, tenemos el sistema de alerta registral, tenemos la inmovilización, esta última, es una anotación que se da en la partida electrónica, en donde no vas a disponer del bien por un tiempo determinado, siendo este el de 10 años, de esa manera resguardarás la propiedad, ha sido mejorada, por ejemplo, el tema de las acciones y derechos, que pasa si había 3 copropietarios y uno de ellos no quería inmovilizar y los otros dos sí, frente a estos casos el tribunal registral sacó una resolución que menciona que uno puede inmovilizar esas acciones y derechos, a pesar de que el resto de personas no quiera hacerlo, por lo tanto la inmovilización brinda la seguridad debida.

**Abogado**

**Especialista 4**

-Yo en realidad, creo que ningún sistema es perfecto, la inmovilización ha sido modificada, veremos si a nivel administrativo sigue funcionando, yo creo que mientras exista el fraude, este irá evolucionando, el sistema jurídico

por ejemplo la implementación del lector biométrico de identidad, no quiere decir que el fraude termine ahí, lamentablemente este va evolucionando.

- El Abogado especialista 3, menciona dos mecanismos que existen, la oposición y la inmovilización, teniendo en cuenta que estas herramientas van funcionando en la lucha contra el fraude inmobiliario.

- El Abogado especialista 4, menciona que no cree que los sistemas

que tenemos es un sistema integrado y habrá mecanismos, como por ejemplo el uso del sistema biométrico por que ha disminuido el fraude en un número importante.

que hay en el mundo sean perfectos, además que el fraude va a ir evolucionando, pero el uso del biométrico ha permitido que el fraude se vea disminuido.

**Abogado**

**Especialista 5**

- Mira, la tecnología va permitiendo nuevos accesos, este año se ha publicado un acceso gratuito a las partidas, el sistema denominado Conoce aquí, te da una apertura que antes no existía hace 20 a 30 años y eso es bueno, vamos en camino, pero vamos de la mano con la tecnología a una mejora.

- El Abogado especialista 5, indica que, la tecnología va a evolucionando, sobre todo con las nuevas herramientas que la Sunarp está presentando, se va a ir mejorando con la ayuda de las nuevas tecnologías.

*Tabla 36: Resumen de pregunta 12 a los Abogados especialistas.*

	<b>PREGUNTA 12</b>	<b>COMENTARIOS</b>
<b>Abogados</b> <b>Especialista</b>	¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?	<b>APORTES</b>       <b>DIFERENCIAS</b>

---

**Abogado**

**Especialista 1**

-No, porque en Sunarp en si no es muy conocida, a pesar de los años y trascendencia que tiene nuestro sistema, no es una institución a la que todos accedan, por eso uso la frase de que Perú no es un país de propietarios, imaginemos el caso de la alerta registral, tampoco llegaría a todos los sectores ya que el mismo registro no está en todos lados.

- El Abogado especialista 1, considera que no está llegando a todos los sectores del país, sobre todo porque, no todos los usuarios acuden o conocen a la Sunarp.

**Abogado**

**Especialista 2**

-No tengo como corroborarlo, pero no creo que sea así, en mi caso particular yo me he suscrito al sistema de publicidad registral, en cualquier acto de transferencia, de las titularidades respecto a las cual yo me inscrito, he sido informado de cualquier acto respecto a las partidas involucradas, desde el punto de vista personal estoy a favor de que aún debería mejorar el sistema.

- El Abogado especialista 2, menciona que no tiene como corroborarlo, pero él está suscrito en ese sistema y ha sido informado con respecto a movimientos de su partida.

**Abogado**

**Especialista 3**

-Antiguamente había un proyecto que los registros sea constitutivo de derecho, que todas las propiedades estén registradas, el Dr. Avendaño lo promocionaba, el tema es que la realidad en Perú es compleja, no se puede regularizar todos los predios por el momento, de este sistema de alerta registral, pocas personas se suscriben, entonces menos personas de zonas alejadas van a

- El Abogado especialista 3, comenta que, antes se quería considerar a Registros como acto constitutivo de derecho, pero no es así, aún tenemos el estado declarativo de derecho, si en Lima hay problemas

registrarse, los asentamientos humanos se crean cada día. No hay un conocimiento masivo de este sistema, pocas personas registran su predio para resguardarlo, masivamente sería lo ideal que se registren, pero aún no se logra esto.

para regularizar los predios, en provincia será más complicado, no hay mucha llegada en difusión de esta herramienta, no todos los usuarios registran su propiedad para protegerla.

**Abogado**

**Especialista 4**

-Yo trabajo y vivo en lima y considero en general que las ciudades importantes sí han sido incluidas, pero los pueblos alejados, tienen mucho menos acceso a internet, por lo tanto, el acceso a estos sistemas es muy difícil a que puedan acceder, entonces algunos predios también en esas zonas no tienen titulación, en consecuencia, no puedes registrarte sin haberte inscrito en Sunarp. Considero que sirve este sistema para las ciudades que tienen un gran acceso a internet y un gran saneamiento en lo que concierne a predios.

- El Abogado especialista 4, considera que las zonas alejadas de lima tienen un acceso limitado al internet, por lo tanto, es difícil que todos estén suscritos a este sistema, más aún, si no tienen título de propiedad.

**Abogado**

**Especialista 5**

- Esto va a estar vinculado a las condiciones informáticas que tiene cada persona, en la medida que tengas la posibilidad de tener un correo y este te alerte bien, en el caso de los lugares donde no hay mucho acceso al internet va a ser un poco complicado que llegue.

- El Abogado especialista 5, precisa que, esto va a depender de las condiciones informáticas en las cuales se desenvuelva el usuario, ya que, si no tiene las condiciones adecuadas será complicado que use esta herramienta.



## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN**

Se tiene como objetivo del presente estudio establecer cuál es el rol que cumple el Sistema de Alerta Registral frente al fraude inmobiliario y las limitaciones que este sistema mantiene actualmente, para ello hemos realizado un análisis exhaustivo de la documentación, de la normativa y los aportes de grandes profesionales del derecho que poseen la experiencia y los conocimientos necesarios para poder brindar mejoras a este sistema.

En base a los problemas planteados en el presente trabajo de investigación, se obtuvieron las siguientes hipótesis del estudio:

Como hipótesis general se tiene que, el Sistema de Alerta Registral Sunarp como mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario, debe salvaguardar al propietario, manteniéndolo prevenido ante cualquier actuar malicioso de fraude o cualquier otra manipulación documentaria por parte de algún tercero, respecto de sus bienes, evitando que los bienes inmuebles estén expuestos y que su condición socio económica se vea afectada por este actuar malicioso, siendo relevante la protección de este para la presente investigación el registro de propiedad inmueble.

Dentro de las hipótesis del problema específico, se encuentran limitaciones en el sistema de Alta Registral como las notificaciones tardías de la implementación del Alerta Registral Sunarp de manera automática y su registro no obligatorio.

Se identifica que, se debe mejorar la llegada tecnológica hacia el público adulto mayor, orientándolos debidamente en todo momento, debido a que las difusiones se realizan por redes sociales, pero, este sector es el que menos domina las nuevas tecnologías evitando que este mecanismo no pueda ser utilizado por todos de manera similar.

Se ha podido verificar que en diversos casos la forma en la que se viene implementando este sistema no ha sido la mejor, pues se está demostrando que, aun así,

el usuario o no se registra o tiene complicaciones para hacerlo. Es así como, con la información obtenida se evidencia que aún persiste el desconocimiento de esta herramienta y su debido uso, sobre todo los usuarios adultos mayores.

Se realizó el análisis documental de las fuentes nacionales y el análisis de contenido de las entrevistas que se realizaron a los Notarios, Registradores y Abogados especialistas que participaron en la muestra. Son profesionales cuyo rango de edad está entre los 30 a 74 años de edad, con la experiencia profesional desde los 10 años hasta 40 años aproximadamente.

Dentro de los puntos más destacados que se han encontrado, es que, 60% de todos los notarios entrevistados han tenido casos de oposición, pero solo 20% de los notarios entrevistados indican que el usuario se enteró por notificación del Sistema de Alerta Registral. Esto nos demuestra que los usuarios posiblemente están acudiendo a solicitar, certificados literales para saber ver los movimientos con respecto a su partida o visualización de partida o que otro familiar tenga su partida agregada en su cuenta de Alerta Registral.

Los Registradores, Notarios y Abogados especialistas, consideran que el Sistema de Alerta Registral es un sistema novedoso y complementario, pero solo no va a mejorar la lucha contra el fraude inmobiliario, consideran también que tiene una funcionalidad preventiva que permite al usuario estar al tanto de las acciones que terceros puedan tener con respecto a su partida.

Se ha verificado con los especialistas que, otro aspecto a resaltar es el referente al usuario adulto mayor, consideran que estos tienen problemas para familiarizarse con las nuevas tecnologías que están surgiendo, como es en este caso el registro y uso del Sistema de Alerta Registral. Además, resaltan que este grupo etario acuden a sus familiares más jóvenes para pedir ayuda con respecto al uso de estas herramientas y se debe en pensar medidas más amigables para ellos.

Ahora con respecto, a su implementación de manera obligatoria en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble, los profesionales consideran que, si bien puede ser obligatorio, lo que provocaría en algunos casos es que no se pueda continuar con la celeridad de los procedimientos de inscripción, sobre todo para aquellas personas que no están familiarizadas con la tecnología.

Por otro lado, los Notarios no pueden dejar de atender al usuario si no se cumple con este requisito. Indican los doctores que, mediante medidas que dicte la Sunarp como directivas en donde se indique que el uso de esta obligatoriamente o se divulgue su uso a la hora de alguna transferencia, ahí recién se podría imponer su obligatoriedad, pero mientras no sea así, seguirá como en la actualidad.

Se ha corroborado que, la comunicación entre Notarios y Registradores ha logrado mejorar gracias al apoyo de las nuevas tecnologías, así como de los medios de comunicación que existen y que brinda la Sunarp, gracias a la mesa de ayuda que brindan o alguna solicitud que haya sido realizada mediante el correo de atención especializada de Sunarp.

En el tema de los plazos, casi la totalidad de los entrevistados han coincidido en, que, debido a la alta carga de títulos ingresados en muchos de estos actos se tienen demora a la hora de intentar inscribir o realizar alguna observación.

Es así como, nos encontramos en una situación en donde los usuarios, en muchas ocasiones, se acercan reclamando, a las Notarías, a los mismos abogados especialistas que vienen realizando su trámite, o incluso a la misma Sunarp. También acuden a la Sunarp para presentar su reclamo de manera formal, como parte interesada, llegan a notar que dada la gran cantidad de títulos los registradores en determinadas ocasiones tienen demoras en la calificación registral de los títulos, dado a que no se ha logrado aumentar la cantidad de registradores dentro del registro, pero los títulos y demás actos continúan en incremento como lo podemos ver en el siguiente cuadro.

**Figura 5**

*Reporte estadístico del registro de Propiedad inmueble - Sunarp*

DEPARTAMENTOS	Ene-21	Feb-21	Mar-21	Abr-21	May-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Oct-21	Nov-21	Dic-21
AMAZONAS	122	104	98	91	116	176	174	218	231	316	122	146
ANCASH	296	340	278	302	374	347	393	701	535	511	562	511
APURIMAC	68	66	68	84	91	92	79	131	119	86	120	88
AREQUIPA	1,016	971	1,072	871	1052	998	810	832	1117	1006	1211	1194
AYACUCHO	152	280	273	227	198	236	189	306	279	220	267	240
CAJAMARCA	257	208	313	196	261	254	280	315	365	789	369	350
CUSCO	352	395	449	404	413	356	451	552	660	72	636	628
HUANCAVELICA	22	10	23	17	12	10	4	27	34	17	34	21
HUANUCO	275	334	183	315	289	321	390	342	480	382	382	387
ICA	466	541	488	693	815	686	689	651	523	972	605	751
JUNIN	575	337	501	393	513	513	504	687	608	622	638	569
LA LIBERTAD	974	837	1,173	1117	927	901	918	733	1682	1124	1394	1136
LAMBAYEQUE	873	786	840	533	640	747	1000	1056	1188	1399	1131	1349
<b>LIMA</b>	<b>8,591</b>	<b>8,174</b>	<b>8,564</b>	<b>6237</b>	<b>7933</b>	<b>8538</b>	<b>7844</b>	<b>8717</b>	<b>9307</b>	<b>9136</b>	<b>9461</b>	<b>8965</b>
LORETO	383	268	438	322	418	478	425	164	682	521	412	477
MADRE DE DIOS	139	66	170	108	119	141	147	152	174	156	133	125
MOQUEGUA	110	53	92	100	136	235	120	202	219	189	157	165
PASCO	16	15	24	50	27	35	25	32	28	38	33	20
PIURA	855	772	1,069	819	718	677	768	958	904	705	874	683
PUNO	155	144	162	149	126	119	150	94	214	116	143	168
SAN MARTIN	468	751	677	611	564	517	591	1207	839	765	851	703
TACNA	315	357	398	344	371	404	410	393	504	406	412	423
TUMBES	39	40	56	40	37	49	41	54	58	50	41	67
UCAYALI	408	251	349	286	328	221	370	295	389	399	439	479
<b>TOTAL</b>	<b>16,927</b>	<b>16,100</b>	<b>17,758</b>	<b>14,309</b>	<b>16,478</b>	<b>17,051</b>	<b>16,772</b>	<b>18,819</b>	<b>21,139</b>	<b>19,997</b>	<b>20,427</b>	<b>19,645</b>
NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao										<b>TOTAL AÑO 2021</b>		<b>215,422</b>

Nota. Registro de reporte de transferencia de propiedad Inmueble (Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos, 2023).

**Figura 6**

*Reporte estadístico del registro de Propiedad inmueble - Sunarp*

DEPARTAMENTOS	Ene-22	Feb-22	Mar-22	Abr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Oct-22	Nov-22	Dic-22
AMAZONAS	103	131	108	85	54	80	76	105	139	75	87	88
ANCASH	447	366	568	362	408	405	282	376	450	282	322	422
APURIMAC	76	76	100	84	89	90	100	123	97	51	60	59
AREQUIPA	1,281	1,198	1,347	1135	1197	1438	1056	1186	1314	1221	1100	1044
AYACUCHO	235	197	268	248	220	195	176	200	237	222	203	25
CAJAMARCA	289	331	320	238	394	269	225	265	346	317	289	226
CUSCO	623	488	748	539	670	521	505	602	500	268	297	234
HUANCAVELICA	14	30	19	32	10	30	30	7	26	36	30	13
HUANUCO	395	352	488	297	583	395	314	358	489	406	464	293
ICA	655	742	1,178	1101	732	745	739	609	743	553	700	808
JUNIN	772	603	722	671	613	558	580	583	655	636	738	476
LA LIBERTAD	1,038	1,235	1,435	2756	1764	1765	1017	1636	1125	992	804	702
LAMBAYEQUE	826	836	990	1376	1353	988	980	1056	1179	918	1002	785
<b>LIMA</b>	<b>9,063</b>	<b>8,860</b>	<b>10,849</b>	<b>9022</b>	<b>11844</b>	<b>9630</b>	<b>9205</b>	<b>9636</b>	<b>10397</b>	<b>9610</b>	<b>9837</b>	<b>8455</b>
LORETO	449	355	446	506	432	437	333	479	417	464	355	325
MADRE DE DIOS	139	118	139	99	131	123	133	140	171	80	85	66
MOQUEGUA	219	175	202	159	211	126	99	155	119	114	126	83
PASCO	27	51	22	26	34	34	23	26	18	19	25	15
PIURA	583	635	957	738	726	626	847	874	660	689	598	1106
PUNO	146	181	154	131	179	101	130	130	162	139	141	357
SAN MARTIN	808	798	733	496	756	672	633	1108	964	786	821	761
TACNA	528	505	495	386	467	426	471	395	455	416	431	309
TUMBES	48	60	69	35	56	47	46	52	46	40	44	39
UCAYALI	228	306	364	227	277	197	227	364	306	292	305	348
<b>TOTAL</b>	<b>18,992</b>	<b>18,629</b>	<b>22,721</b>	<b>20,749</b>	<b>23,200</b>	<b>19,898</b>	<b>18,227</b>	<b>20,465</b>	<b>21,015</b>	<b>18,626</b>	<b>18,864</b>	<b>17,039</b>
NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao										<b>TOTAL AÑO 2022</b>		<b>238,425</b>

Nota. Registro de reporte de transferencia de propiedad Inmueble (Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos, 2023).

**Figura 7**

*Reporte estadístico del registro de Propiedad inmueble - Sunarp*

AÑO 2023												
DEPARTAMENTOS	Ene-23	Feb-23	Mar-23	Abr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Oct-23	Nov-23	Dic-23
AMAZONAS	75	92	92	57	61	62	70	116	88	99	97	79
ANCASH	387	308	319	245	353	291	191	393	377	847	433	305
APURIMAC	74	43	72	64	60	60	89	71	86	77	60	58
AREQUIPA	1,391	1,164	1,550	1023	1529	1132	1226	1280	1161	1050	1105	1029
AYACUCHO	22	117	183	193	254	264	241	205	224	225	162	167
CAJAMARCA	241	230	275	272	328	228	296	304	303	286	277	232
CUSCO	297	316	370	316	378	326	277	342	347	346	370	321
HUANCAVELICA	22	16	30	43	27	24	12	35	28	25	28	18
HUANUCO	349	483	431	355	361	326	425	414	407	376	432	398
ICA	907	758	950	587	680	708	789	604	800	894	866	703
JUNIN	584	586	632	536	609	844	644	680	604	597	665	471
LA LIBERTAD	1,106	1,347	970	806	905	791	817	879	909	1408	992	970
LAMBAYEQUE	993	826	1,299	775	892	754	682	1036	1005	954	1059	782
LIMA	9,345	9,271	10,988	8356	10568	10339	9621	9460	10021	10072	10239	8130
LORETO	348	387	603	432	365	351	328	492	415	479	370	318
MADRE DE DIOS	46	40	72	76	89	95	109	80	78	90	126	77
MOQUEGUA	137	176	126	118	161	84	165	131	109	87	119	80
PASCO	23	25	23	8	26	21	17	18	25	25	19	15
PIURA	815	687	610	465	567	551	640	678	646	816	660	550
PUNO	131	97	140	99	158	151	138	200	172	140	185	153
SAN MARTIN	922	822	797	616	854	880	726	1040	1230	987	1062	790
TACNA	386	367	478	424	410	488	472	463	446	437	449	324
TUMBES	42	29	49	27	52	26	45	51	36	48	46	36
UCAYALI	306	420	469	256	378	346	257	412	285	300	271	259
<b>TOTAL</b>	<b>18,949</b>	<b>18,607</b>	<b>21,528</b>	<b>16,149</b>	<b>20,065</b>	<b>19,142</b>	<b>18,277</b>	<b>19,384</b>	<b>19,802</b>	<b>20,665</b>	<b>20,092</b>	<b>16,265</b>
NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao											<b>TOTAL AÑO 2023</b>	<b>228,925</b>

Nota. Registro de reporte de transferencia de propiedad Inmueble (Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos, 2023).

Se puede verificar en la figura 5, la razón de la demora en la calificación de títulos, por lo menos en el año 2021 se registraron en la Zona Registral N° IX que comprende el Departamento de Lima y La Provincia Constitucional del Callao, han ingresado por lo menos mensual más de 5000 actos de transferencia de propiedad inmueble. Estamos hablando solamente del acto de transferencia, no estamos hablando de la primera inscripción, de hipotecas, inmovilizaciones de partidas, menos de declaratorias de fábricas o independizaciones, siendo así que solo en Lima y Callao se fueron dando un total de ciento un mil cuatrocientos sesenta y siete (101, 467), de los doscientos quince mil cuatrocientos veintidós (215,422) de transferencias que se hicieron a lo largo de ese año.

En la Figura 6, se aprecia que la cantidad de transferencias realizadas han sido de ciento dieciséis mil cuatrocientos ocho (116,408). Aumentando así de manera considerable la cantidad de actos de transferencias realizadas que se realizó durante el año 2022, aumentando mucho más la carga que recibían los registradores y sus asistentes

registrales.

Finalmente, en la Figura 7 al mes de diciembre, se tienen se tienen ciento dieciséis mil cuatrocientos diez (116,410) actos de transferencias en lo que fue el año 2023, Por lo tanto, el tema de los plazos en la calificación registral, en parte se entiende la demora en algunos casos, dada la alta demanda que los asistentes Registrales y Registradores que se encargan de la calificación de que los actos sean inscritos en la brevedad de lo posible.

Otro aspecto a destacar es la consideración de que, si se debe brindar alguna mejora al acto de oposición, resaltando tres temas importantes. El primero fue el tema de las posibles presentaciones virtuales, en las cuales, se daría solo sí, se brindarán las debidas garantías para que estas puedan ser solicitadas, pues, si no se toman las precauciones necesarias, personas maliciosas se pueden intentar acoger a este procedimiento y entorpecer la labor registral.

El segundo tema es el de los plazos para la oposición, los entrevistados sugieren que, en algunos casos, los plazos se deben ampliar y; en otros que, se acorten o se atiendan en un tiempo adecuado para que estos pedidos puedan ser atendidos.

Hay que tener en cuenta que, de acuerdo con el reglamento de la Ley 30313, se tomarán una serie de procesos para poder presentar la oposición, por ejemplo, si un usuario recibe una notificación por el Sistema de Alerta Registral de Sunarp, este para comenzar tiene dos opciones: Primero, solicitar de acuerdo con el Art.13, de la ley citada líneas arriba, la lectura del título en trámite, lamentablemente, el usuario tendrá que pagar una tasa registral para poder acceder a esta.

La segunda opción es la prevista en el al Art. 14 de la citada ley, la expedición de copia de título en trámite, en donde el usuario podrá solicitar una copia de la documentación que se ha ingresado a Sunarp, de acuerdo con la Ley de transparencia y Acceso a la Información Pública. Esta deberá ser expedida en un plazo no mayor de 2 días hábiles los cuales se cuentan al día siguiente de la solicitud.

Estamos ante una situación en la cual, si el usuario pretende obtener información del contenido que se ha presentado, tendrá que seguir ese camino, un poco engorroso y no de fácil uso para una persona que no maneja de temas registrales. En nuestra experiencia en la orientación al usuario, podemos afirmar que, aunque se intente llegar al

usuario buscando la comprensión del procedimiento de cada acto, la realidad es que no todos llegan a comprender todo lo que implica los procedimientos Registrales.

Teniendo en cuenta lo que el usuario debe realizar para iniciar con el trámite de oposición, se va a enterar de que no la puede presentar él como afectado, sino otra autoridad o funcionario legitimado, tal como lo menciona el artículo 33 del reglamento de la Ley 30313, entonces tendrá que ir en búsqueda de cualquiera de los funcionarios legitimados para presentar la misma, ya sea, el Notario o el Cónsul. Lamentablemente en estos casos no hay un puente que permita comunicar a la Sunarp de manera directa con él, Árbitro, Juez, o funcionario público. El problema surge cuando se enteran de que solo se puede presentar la oposición siempre y cuando se haga antes de la inscripción del título de acuerdo con lo que indica el artículo 34 del Reglamento de la ley 30313.

Para esto es importante saber que, de acuerdo con el art. 37 del TUO de los Registros Públicos, los registradores tienen siete días hábiles para la calificación registral, sin embargo, este plazo también depende de la complejidad del caso, siendo posible su ampliación. El problema que se presenta al intentar presentar una oposición es que la misma sea inscrita antes del plazo indicado, dado que el usuario puede reaccionar tardíamente ante la notificación del Sistema de Alerta Registral, evitando que la oposición sea válida.

Ahora, frente algún caso de fraude, estamos viendo que al propietario se le estará vulnerando su derecho constitucional de inviolabilidad del derecho de propiedad el cual está regulado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, cuando se aplique el artículo 2014 del Código Civil.

Es así que, cuando nos enfocamos en el tema del estudio de los títulos archivados y su importancia para evitar el fraude inmobiliario, estamos ante una situación en la cual los profesionales del Derecho entrevistados señalan que es positivo, pero que a la vez, resulta oneroso para el usuario, dado a que ellos no sabrán realizar esta labor y tendrían que acudir a la ayuda de un estudio jurídico o abogados especialista para poder realizar el estudio de títulos, claro, siempre y cuando se cumpla con los requisitos del artículo 2014 del Código Civil con respecto al tercero de buena fe registral a la hora de demostrar que fue diligente y prudente con la compra de ese inmueble.

El tema del estudio de títulos archivados, en la normativa no hace mención a los

años que deban transcurrir para la revisión de la misma; por ejemplo, si se tiene un inmueble que ha sido transferido muchas veces más allá de 30 años, el usuario debería leer todos los títulos archivados para corroborar que esa compra es efectiva, esto en parte sería un problema, ya que la acción reivindicatoria no prescribe y ni hablar de los casos prescripciones adquisitivas, además del costo que tendrá para el usuario que quiera revisar los títulos archivados de manera adecuada.

Actualmente, las nuevas tecnologías están aportando de manera considerable a la lucha contra el fraude, con la implementación del SID y el uso del control biométrico que permite que la mayoría de actos puedan celebrarse con mayor seguridad, por lo menos a la hora de calificación por parte de los registradores, el uso del Sistema de Alerta Registral, para que los usuarios puedan estar al tanto de los movimientos que se susciten en la partida de inscripción de sus bienes, las inmovilizaciones que, ahora también pueden solicitarse de manera virtual en la web de la Sunarp, sin necesidad de ir al notario.

Es importante tener en cuenta la información que se brindará a continuación, la cual es concerniente al tema de si el Sistema de Alerta Registral está llegando a todos los sectores del país, podemos apreciar de manera más detallada la información que se tiene concerniente a este punto desde el año 2021 hasta la actualidad, todo esto con la finalidad de tener un panorama de los avances de esta herramienta que el usuario tiene.

**Figura 8**

*Reporte estadístico de servicios registrales del Alerta Registral - Sunarp*

DEPARTAMENTOS	Ene-21	Feb-21	Mar-21	Abr-21	May-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Oct-21	Nov-21	Dic-21
AMAZONAS	20	10	38	19	23	18	20	29	9	12	25	12
ANCASH	114	290	149	134	205	132	276	167	220	204	138	104
APURIMAC	29	34	32	16	21	21	38	28	16	18	41	40
AREQUIPA	680	1,002	861	712	540	645	753	569	626	344	493	443
AYACUCHO	55	113	46	87	53	197	270	57	43	76	56	57
CAJAMARCA	108	272	84	67	68	68	106	58	54	68	60	90
CUSCO	135	148	166	149	130	119	106	112	134	138	123	152
HUANCAVELICA	7	8	14	1	11	8	7	4	7	4	3	8
HUANUCO	57	186	113	212	73	214	230	121	151	172	134	196
ICA	142	206	292	188	225	200	414	349	227	304	324	207
JUNIN	227	166	288	174	270	126	155	148	151	456	306	162
LA LIBERTAD	432	489	404	314	474	486	534	371	721	473	346	472
LAMBAYEQUE	317	371	255	160	450	276	248	344	254	326	233	285
<b>LIMA</b>	<b>6,309</b>	<b>6,728</b>	<b>6,615</b>	<b>5,249</b>	<b>6,170</b>	<b>5,310</b>	<b>6,109</b>	<b>6,184</b>	<b>6,685</b>	<b>7,048</b>	<b>5,655</b>	<b>5,325</b>
LORETO	59	43	97	43	75	98	40	75	70	51	306	57
MADRE DE DIOS	9	51	12	28	12	12	16	7	33	17	16	14
MOQUEGUA	40	50	37	54	22	42	18	32	14	59	29	28
PASCO	6	7	6	9	1	9	5	9	7	9	7	4
PIURA	293	238	326	308	456	227	239	409	291	342	234	289
PUNO	73	36	48	47	37	39	22	28	50	130	43	26
SAN MARTIN	113	125	114	78	233	144	250	67	171	129	94	226
TACNA	111	63	81	119	98	74	61	105	92	97	94	85
TUMBES	26	10	31	18	16	13	41	24	17	19	20	19
UCAYALI	552	295	364	188	147	174	66	316	615	798	585	526
<b>TOTAL</b>	<b>9,914</b>	<b>10,941</b>	<b>10,473</b>	<b>8,374</b>	<b>9,810</b>	<b>8,652</b>	<b>10,024</b>	<b>9,613</b>	<b>10,658</b>	<b>11,294</b>	<b>9,365</b>	<b>8,827</b>
NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao										<b>TOTAL AÑO 2021</b>		<b>117,945</b>



Nota. Registro de Reporte estadístico del Sistema de Alerta Registral (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2023).

**Figura 9**

*Reporte estadístico de servicios registrales del Alerta Registral - Sunarp*

DEPARTAMENTOS	Ene-22	Feb-22	Mar-22	Abr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Oct-22	Nov-22	Dic-22
AMAZONAS	19	9	7	43	6	12	12	21	21	42	20	10
ANCASH	160	131	192	125	73	163	267	202	182	247	289	104
APURIMAC	51	31	34	37	26	17	32	42	33	33	39	19
AREQUIPA	480	364	505	414	389	311	659	973	467	521	397	298
AYACUCHO	62	48	49	52	58	57	161	128	66	53	64	20
CAJAMARCA	57	80	90	35	79	61	53	70	50	62	75	48
CUSCO	197	134	157	138	159	124	105	163	117	191	137	74
HUANCAVELICA	6	10	10	7	15	7	12	5	23	128	6	11
HUANUCO	57	71	187	186	98	26	151	56	66	47	67	44
ICA	141	232	227	205	168	262	393	236	348	491	437	171
JUNIN	167	207	171	123	171	171	180	121	173	198	158	306
LA LIBERTAD	345	649	457	330	508	392	337	445	616	565	624	360
LAMBAYEQUE	197	244	205	274	255	391	248	560	241	431	376	180
<b>LIMA</b>	<b>5,198</b>	<b>6,020</b>	<b>7,184</b>	<b>8,749</b>	<b>7,840</b>	<b>8,257</b>	<b>6,491</b>	<b>6,857</b>	<b>6,879</b>	<b>11,789</b>	<b>6,487</b>	<b>6,218</b>
LORETO	69	38	62	63	63	84	95	50	63	67	55	23
MADRE DE DIOS	33	13	9	5	10	2	8	13	7	23	6	7
MOQUEGUA	43	208	34	54	17	28	55	53	18	49	23	45
PASCO	4	8	9	6	4	5	4	4	6	20	4	12
PIURA	297	304	345	278	329	227	272	320	258	890	298	308
PUNO	28	37	62	46	44	26	53	58	67	58	27	17
SAN MARTIN	135	116	144	79	191	86	97	160	158	231	144	100
TACNA	91	130	103	51	61	63	284	139	78	92	103	46
TUMBES	10	12	81	14	27	13	22	24	15	22	17	3
UCAYALI	490	386	985	414	446	502	647	594	311	490	343	628
<b>TOTAL</b>	<b>8,337</b>	<b>9,482</b>	<b>11,309</b>	<b>11,728</b>	<b>11,037</b>	<b>11,287</b>	<b>10,638</b>	<b>11,294</b>	<b>10,263</b>	<b>16,740</b>	<b>10,196</b>	<b>9,052</b>
NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao										<b>TOTAL AÑO 2022</b>	<b>131,363</b>	

Nota. Registro de Reporte estadístico del Sistema de Alerta Registral (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2023).

**Figura 10**

*Reporte estadístico de servicios registrales del Alerta Registral - Sunarp*

DEPARTAMENTOS	Ene-23	Feb-23	Mar-23	Abr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Oct-23	Nov-23	Dic-23
AMAZONAS	10	13	24	14	61	156	26	22	14	17		
ANCASH	186	161	328	145	239	163	188	175	192	262		
APURIMAC	28	43	19	13	35	35	29	51	24	30		
AREQUIPA	720	539	590	486	696	700	824	720	649	542		
AYACUCHO	65	48	64	42	66	76	68	61	57	78		
CAJAMARCA	71	53	72	79	114	146	137	123	72	88		
CUSCO	110	161	136	112	204	145	169	241	223	159		
HUANCAVELICA	11	8	3	6	9	18	7	10	6	3		
HUANUCO	251	102	169	180	137	259	270	221	205	108		
ICA	244	150	282	296	424	279	324	502	322	413		
JUNIN	278	154	140	202	311	240	250	321	193	268		
LA LIBERTAD	617	320	555	313	523	499	496	481	480	796		
LAMBAYEQUE	593	313	420	225	394	290	505	402	398	297		
<b>LIMA</b>	<b>7,052</b>	<b>6,099</b>	<b>5,831</b>	<b>5,497</b>	<b>9,045</b>	<b>7,432</b>	<b>7,093</b>	<b>7,059</b>	<b>7,909</b>	<b>7,153</b>		
LORETO	71	43	55	130	108	78	97	63	66	51		
MADRE DE DIOS	10	9	8	11	20	28	25	20	9	36		
MOQUEGUA	71	25	56	28	55	59	49	71	61	44		
PASCO	11	4	1	2	8	14	18	7	11	9		
PIURA	645	371	317	199	325	311	361	568	347	279		
PUNO	60	41	28	37	74	81	71	70	59	91		
SAN MARTIN	115	119	226	181	189	140	254	197	194	124		
TACNA	93	92	86	42	133	119	117	116	118	98		
TUMBES	10	26	25	26	52	25	39	62	33	40		
UCAYALI	565	559	611	393	609	613	468	460	597	332		
<b>TOTAL</b>	<b>11,887</b>	<b>9,453</b>	<b>10,046</b>	<b>8,659</b>	<b>13,831</b>	<b>11,906</b>	<b>11,885</b>	<b>12,023</b>	<b>12,239</b>	<b>11,318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NOTA: Las cifras del departamento de Lima han sido consolidadas con las cifras de la Provincia Constitucional del Callao										<b>TOTAL AÑO 2023</b>	<b>113,247</b>	

*Nota.* Registro de Reporte estadístico del Sistema de Alerta Registral (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2023).

Lo que se puede apreciar de las estadísticas brindadas es que en el periodo 2021 en Lima y Callao se ha logrado obtener del servicio de alerta registral de las partidas inscritas setenta y tres mil trescientos ochenta y siete (73,387), en el periodo 2022 se consolidaron ochenta y siete mil novecientos sesenta y nueve (87,969), de momento hasta Octubre del año 2023 se tienen setenta mil ciento setenta (70,170), estamos viendo que el sistema de alerta tiene mayor afluencia en el departamento de Lima y la provincia constitucional del Callao a diferencia de las otras Zonas Registrales. Quedando pendiente aún la tarea de la suscripción de estas, teniendo como referencia las figuras 5, 6 y 7 en donde ocurrieron más de 100.000 transferencias durante los años 2021 y 2022 en Lima y Callao.

Ahora, se puede apreciar que dentro del año 2021 se realizaron setenta y tres mil trescientos ochenta y siete, (73,387), estadística muy baja para la cantidad de transferencias realizadas en ese año, acorde a la figura 5, con doscientos quince mil cuatrocientos veintidós (215,422)

De acuerdo a estadísticas del año 2022 consolidaron ochenta y siete mil novecientos sesenta y nueve (87,969), demostrando el aumento de suscripciones al sistema de alerta registral, ya que en la Figura 6, se aprecia que la cantidad de transferencias realizadas han sido de ciento dieciséis mil cuatrocientos ocho (116,408).

Finalmente en el año 2023 se realizaron se tienen setenta mil ciento setenta (70,170) suscripciones al Sistema de Alerta Registral, pero la data a la fecha en relación a las transferencias en la figura 7 al mes de diciembre, se tienen se tienen ciento dieciséis mil cuatrocientos diez (116,410). Es así como, va teniendo mayor importancia el acceso a este sistema, por tal motivo, a medida que va teniendo mayor difusión y aceptación, deben continuar con las mejoras.

Por lo tanto, de todas las medidas alternativas para combatir el fraude registral a que se refiere la DI-01-2022-SDNR-DTR (V.03) -la cual fue dada mediante resolución N°057-2023-SUNARP/SN y entró en vigencia el 24 de abril de 2023, presenta como medidas administrativas las siguientes: el Sistema de Alerta registral, la inmovilización de partidas, el bloqueo por presunta falsificación de documentos, la anotación por

presunta falsa falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quorum y la aplicación, de los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049. Los cuales explicaremos brevemente.

La inmovilización de partidas, es una medida que permite combatir el fraude registral, suspendiendo la vigencia del asiento de presentación con la finalidad de corroborar la autenticidad del título que fue ingresado vía notarial, ya sea en soporte papel, o contenidos en actos voluntarios de disposición, de cargas o gravamen, o que fueron ingresados posterior a la inmovilización la cual puede ser de dos formas, la primera es la Inmovilización de partida con asiento registral y la segunda es la Inmovilización de partida con aviso electrónico.(Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 057-2023-SUNARP/SN, 2023)

El bloqueo por presunta falsificación de documentos, es una herramienta que permite tener noción de un asiento que ha sido extendido sobre la base de un título que tuvo documentos presuntamente falsificados. La anotación por presunta falsa falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quorum, ante solicitudes presentadas por denunciantes que informen la presunta falsificación de estos documentos que fueron utilizados para la inscripción de actos en el registro de personas jurídicas, societarias o no societarias.

La aplicación de los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, en la que se expresa que el registrador de mandatos y poderes extenderá una anotación preventiva por presunta falsificación de mandatos y poderes o presunta suplantación de identidad las cuales están previstas en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049.

Hemos dejado para el final a la que consideramos la herramienta más importante, dentro de todas estas medidas de seguridad jurídicas, tanto como de protección del derecho y de la Gestión Pública, nos referimos al Sistema de Alerta Registral; pues permite al usuario poder suscribirse de manera gratuita y; además, permite el registro proporcionando un correo electrónico y/o número de teléfono móvil, evitando la gestión presencial en las oficinas de Sunarp salvo con los usuarios mayores quienes sí tienen la

necesidad de acudir de manera presencial a la institución para ser asesorados, al no tener la Sunarp difusión sobre los beneficios y procedimientos de estas herramientas por medios de comunicación masivos tradicionales, tales como la televisión o la radio. Esta es una medida no actualizada a la fecha, a pesar de tener el Plan de Gobierno Digital.

Otra herramienta que nos presenta la directiva antes mencionada, es la inscripción de Alerta Registral de Oficio por ella, el usuario registral manifiesta su voluntad de afiliarse a la alerta registral completando el formulario electrónico que para estos efectos habilitó la Sunarp, en donde el usuario consignará su correo electrónico para las futuras notificaciones. No obstante, su uso continua siendo facultativo para el usuario registral.

Como una propuesta hacia la masificación de su uso, al ser una medida administrativa es tomando como ejemplo lo que nos indica el art. 113, de la Ley 27444, en donde se hace referencia a los datos del solicitante, el cual establece como uno de los requisitos del escrito que se presenta a la administración pública, que el usuario también consigne su correo.

Entonces, si ya se tiene esta base normativa que es la Ley N° 27444, se debería poner en el Reglamento General de los Registros Públicos, ya que al final Sunarp regula de inscripción de la Alerta de Oficio, entonces el efecto que se generaría, sería implementar en la totalidad de presentaciones que acceden al registro la inscripción simultánea al Sistema de Alerta Registral.

## CONCLUSIONES

1. Se determina que, el sistema de Alerta Registral, sí está siendo eficaz en la lucha frente al fraude inmobiliario, siendo una medida administrativa para mantener informado al usuario frente a los movimientos que ocurren en las partidas registrales de los inmuebles de su propiedad; no obstante, debe ser actualizado dado que estamos contando con un Plan de Gobierno Digital.
2. Se determina que, el rol que está cumpliendo el Sistema de Alerta Registral en la lucha contra el fraude inmobiliario es de carácter complementario, por lo menos hasta que no se otorgue alguna directiva que regule su obligatoriedad.
3. Se determina que, con respecto a las limitaciones del Sistema de Alerta Registral, al ser un mecanismo voluntario, el usuario tiene que suscribirse, sobre todo si no se hizo mediante alerta de oficio, por otro lado, al llegar la notificación no permite al usuario acceder al contenido del parte que se ingresó por el SID, lo que configura una limitación frente a la lucha contra el fraude inmobiliario. Además, conforme la data mostrada, se aprecia que, en otras zonas registrales diferentes a Lima – Callao, aún no se utiliza mucho este mecanismo por temas coyunturales o tecnológicos.
4. La Sunarp está realizando actualizaciones constantes a su normativa e intenta llegar mediante su expo feria Sunarp en algunas localidades alejadas, pero dada la brecha cultural y tecnológica que existe, aún se necesita mayor difusión no solo por redes sociales, sino por medios de comunicación más convencionales.

## RECOMENDACIONES

1. Se recomienda el otorgamiento de una directiva que permita al usuario poder suscribirse de manera automática al Sistema de Alerta Registral de forma obligatoria, incluyendo el correo del titular del bien en la parte final del parte notarial, comenzando de manera progresiva en la Zona Registral N.º IX.
2. Se recomienda, dada la importancia que da la Sunarp a sus servicios digitales, implementar la incorporación al artículo 12 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en donde se pueda consignar la información necesaria para afiliarse a la alerta de oficio y se pueda informar al usuario si ocurre dicha omisión, sin que esto constituya observación y afecte la calificación registral.
3. Se recomienda actualizar al sistema de Alerta Registral, permitiendo al Usuario Registral poder acceder al contenido del parte notarial, producto de la notificación que le llega, toda vez que ya estamos inmersos en el Gobierno Digital.
4. Se recomienda que la Sunarp utilice los canales televisivos y radiales para mayor difusión de las herramientas como el Sistema de Alerta Registral, sobre todo teniendo en cuenta al público adulto mayor, entre otras medidas de combate para el fraude registral que existen.

## Referencias bibliográficas

- Abad Lazo, G. S., Aguilar Mejía, E., Aguirre De Jesús, C. H., Alegría Martínez, Á. M., Almenara Sandoval, J. L., Alvarado Quinteros, Y. M., . . . Zevallos Ruete, G. (2019). *Comentarios al Reglamento de inscripciones del Registro de Predios*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro%20comentarios.pdf>
- Arauco, A. P. (2018). *Fraude Inmobiliario: Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad*. Gaceta jurídica S.A.
- Avendaño Valdez, J., y Avendaño Arana, F. (2019). *Derechos Reales*. Pontificia universidad Católica del Perú.
- Bances Yesquen, C. (2019). *El principio de fe pública registral en los títulos fraudulentos inscritos* [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12423/2300>
- Becerra Palomino, C. E. (2015). *El honor de dar Fe, ensayos de Derecho Notarial*. Jurídica del Perú S.A.C.
- Bernal, C. A. (2010). *Metodología de la investigación administración, economía, humanidades y ciencias sociales* (3.<sup>a</sup> ed.). Pearson Educación de Colombia Ltda.
- Bolaños, J. J. (2011). Análisis del Fraude Inmobiliario a la Luz de nuestra Jurisprudencia. *Revista de Ciencias Jurídicas*, (125), 79-116. <https://doi.org/10.15517/rcj.2011.13270>
- Código Civil, Decreto Legislativo N° 295. (1984, noviembre 14). *Poder ejecutivo del Perú*. <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2015/01/Codigo-Civil-MINJUS-BCP.pdf>
- Ley N° 30313. (2015, marzo 26). *Congreso de la República del Perú*. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-oposicion-al-procedimiento-de-inscripcion-registral-e-ley-n-30313-1216945-1/>
- Ley Marco de la Gestión de la Modernización del Estado, Ley N° 27658. (2022, enero 29). *Congreso de la República del Perú*. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/BCE7AB2E6434B55305257B890053B271/\\$FILE/02A08.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/BCE7AB2E6434B55305257B890053B271/$FILE/02A08.pdf)
- Ley que crean el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos, Ley N° 26366. (1994, octubre). *Congreso de la República del Perú*. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/80D49FA64AC96BB7052579B30078E790/\\$FILE/26366.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/80D49FA64AC96BB7052579B30078E790/$FILE/26366.pdf)

- Ley 31309. Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la superintendencia nacional de los registros públicos. (2021, julio 24). *Congreso de la República del Perú*. <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1976350-1>
- Constitución Política del Perú (1993, diciembre 30). *Congreso Constituyente Democrático*. <https://ep.unap.edu.pe/derecho/constitucion-politica-del-peru-de-1993/>
- Correa, M. R. (2006). *El estado peruano según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional*. Fondo Editorial PUCP.
- Cotrina Oliva, J. D. (2018). *La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017 - 2018* [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.13067/612>
- Decreto que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049, Decreto Supremo N°010-2016-JUS. (2016, julio 23). *Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*. <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1408433-11>
- Esquivel Oviedo, J. C., David Jonatan, G. S., Geldres Campos, R. A., Navarrete Pérez, J. N., Pasco Arauco, A., Roca Mendoza, O. G., . . . Avendaño Valdez, J. (2013). *Diccionario Civil*. Gaceta Jurídica S.A.
- García Manrique, R. (2004). Radbruch y el valor de la seguridad jurídica. <https://vlex.es/vid/radbruch-valor-seguridad-juridica-379039>
- Gálvez Riega, R. (2021). *Los remedios del negocio jurídico dentro de la fe pública registral en el fraude inmobiliario*. [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Ricardo Palma]. Repositorio institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.14138/4323>
- Gonzales Barron, G. (2017). Bases Fundamentales del Derecho Registral. *Anuario Iberoamericano de derecho notarial*, (4-5), 124-154. [https://www.notariado.org/liferay/c/document\\_library/get\\_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf](https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf)
- Gonzales Barron, G. (2017). *El Fraude inmobiliario Problemas y Soluciones* (2<sup>da</sup> ed). Jurista editores.
- Gonzales Barrón, G. (2018). *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el Derecho peruano*. [Tesis doctoral, Universidad de Castilla-La Mancha]. Repositorio institucional. <http://hdl.handle.net/10578/18352>
- Hernán Fera Avila, M. R. (2019). *La dimensión Metodológica del diseño de la investigación científica*. Académica Universitaria.



- Huerta Ayala, O. (2013). Fuero Registral (Comité de edición de la escuela de Capacitación Registral ed., Vol. 10). Lima: Escuela de Capacitación Registral.
- Jiménez Calderón, M., & Mc Hugh Mata, M. (2011). *Protección de la Propiedad Inmueble en Costa Rica: Implementación de sistemas virtuales que coadyuvan a la protección registral de la propiedad* [Tesis para obtener el grado de licenciado en derecho, Universidad de Costa Rica]. <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/Proteccion-de-la-propiedad-inmueble-en-Costa-Rica-implementacion-de-sistemas-virtuales-que-coadyuvan-a-la-proteccion-registral-de-la-p>
- Mejorada Chauca, M., Gonzales Barrón, G. H., Hurtado Reyes, M. A., Beaumont Callirgos, R., Guerra Cerrón, M. E., Luperdi Gamboa, C. E., . . . Montoya Castillo, C. F. (2014). *Las Garantías Reales*. Gaceta Jurídica S.A.
- Mendoza del Maestro, G. (2009, 11 de Noviembre). *¡ALERTA REGISTRAL!* [ Blog de Revista Electrónica el Visir]. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2009/11/11/alerta-registral/>
- Monar Luna, J. (2018). *Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos* [Tesis para optar el título profesional de Abogado, Universidad Norbert Weiner]. Repositorio institucional. <http://repositorio.uwiener.edu.pe/handle/123456789/1752>
- Ossorio, M. (2010). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Heliasta.
- Poder Judicial del Perú . (08 de marzo de 2018). *Derecho*. Poder Judicial del Perú diccionario jurídico. [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s\\_cortes\\_suprema\\_home/as\\_servicios/as\\_enlaces\\_de\\_interes/as\\_orientacion\\_juridica\\_usuario/as\\_diccionario\\_juridico/d](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s_cortes_suprema_home/as_servicios/as_enlaces_de_interes/as_orientacion_juridica_usuario/as_diccionario_juridico/d)
- Poder Judicial del Perú. (2018). *Derechos Fundamentales*. Poder Judicial del Perú diccionario jurídico. [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s\\_cortes\\_suprema\\_home/as\\_servicios/as\\_enlaces\\_de\\_interes/as\\_orientacion\\_juridica\\_usuario/as\\_diccionario\\_juridico/d](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s_cortes_suprema_home/as_servicios/as_enlaces_de_interes/as_orientacion_juridica_usuario/as_diccionario_juridico/d)
- Poder Judicial del Perú. (2018). *Despojo*. [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s\\_cortes\\_suprema\\_home/as\\_servicios/as\\_enlaces\\_de\\_interes/as\\_orientacion\\_juridica\\_usuario/as\\_diccionario\\_juridico/d1](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s_cortes_suprema_home/as_servicios/as_enlaces_de_interes/as_orientacion_juridica_usuario/as_diccionario_juridico/d1)
- Poder Judicial del Perú. (2018). Resolución. [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s\\_cortes\\_suprema\\_home/as\\_servicios/as\\_enlaces\\_de\\_interes/as\\_orientacion\\_juridica\\_usuario/as\\_diccionario\\_juridico/r2](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cortesuprema/s_cortes_suprema_home/as_servicios/as_enlaces_de_interes/as_orientacion_juridica_usuario/as_diccionario_juridico/r2)
- Quispe, D. V. (2020). *La inmovilización temporal de las partidas de predios* [Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral,

Pontificia Universidad Católica del Perú].  
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/16251>

Radbruch, G. (1946). *Arbitrariedad Legal y Derecho Supralegal*. Ediciones Jurídicas Olejnik

Ramos, R. M., y Hernandez Loayza, P. M. (2018). *El fraude inmobiliario en los registros públicos* [Tesis para optar el título profesional de Abogado, Universidad autónoma del Perú]. Repositorio institucional.  
<https://hdl.handle.net/20.500.13067/461>

Guereca Torres, L. I. (2016). *Guía para la investigación cualitativa: etnografía, estudio de caso e historia de vida*. Universidad Autónoma Metropolitana.

Real Academia Española. (2022). *Mafia*. <https://dle.rae.es/mafia?m=form>

Real Academia Española. (2022). *Sistema*. <https://dle.rae.es/sistema>

Sánchez Pozo, J. (11 de Mayo de 2015). *¿ Se acabó el Fraude Inmobiliario con la Ley 30313?* <https://ius360.com/se-acabo-el-fraude-inmobiliario-con-la-ley-30313/>

Sentencia del Exp. N.º 0016-2002-AI-TC, Tribunal Constitucional del Perú. (2002)  
<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf>

Sotomayor Arriaga, M. J. (2020). *Seguridad Jurídica y la digitalización de los protocolos* [Trabajo de Componente Práctico de Examen Complexivo previo a la obtención del grado de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio institucional.  
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14117/1/T-UCSG-POS-DDNR-29.pdf>

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 043-2003-SUNARP. (2003). *Superintendencia de los Registros Públicos*. Compendio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

DIRECTIVA N°06-2013-SUNARP/SN. (2013, julio 18). *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/apruebandirectiva-que-regula-el-servicio-gratuito-denominad-resolucion-n-170-2013-sunarpsn-964798-1/>

Directiva N° 08-2013-sunarp-sn, directiva que regula el procedimiento para la inmoviliación temporal de partidas de predios. (2013, 25 de noviembre). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.  
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/modifican-el-texto-unico-ordenado-del-reglamento-general-de-resolucion-n-314-2013-sunarpsn-1019136-1/>

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 169-2023-SUNARP. (2023). *Superintendencia de los Registros Públicos*. Compendio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.  
<https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2226704-1>

- Resolución Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 281-2015-SUNARP-SN Reglamento del Servicio de Publicidad Registral. (2015, noviembre 3). *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/1648098-281-2015-sunarp-sn>
- Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el Fraude Registral. (2022). *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2825790/RES%20018-2022-SN%20DI-01-2022-SDNR-DTR.pdf.pdf>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (24 de Abril de 2023). *Formatos de inmovilización de Partida[Fotografía]*. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/3997685-formatos-de-inmovilizacion-de-partidas>
- Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos. (02 de Agosto de 2023). *Registro de Propiedad Inmueble (OGPP)*. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1433948-1-registro-de-propiedad-inmueble-ogpp>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (02 de agosto de 2023). *Servicios Registrales (OGPP)*. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1433966-6-servicios-registrales-ogpp>
- Vivar Morales, E. M. (1994). Naturaleza Jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. *Derecho PUCP*, 48, 117-130. doi:<https://doi.org/10.18800/derechopucp.199401.006>
- Vivar Morales, E., & Berrospi Vivar, S. (2021). *El derecho registral*. Fondo Editorial PUCP. <https://www.fondoeditorial.pucp.edu.pe/categorias/1261-el-derecho-registral.html>

## **ANEXOS**

**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

**TÍTULO DE LA TESIS: El Sistema de Alerta Registral de Sunarp y su rol como mecanismo de Seguridad Jurídica frente al Fraude Inmobiliario en el Callao 2021**

PROBLEMA	OBJETIVO	MARCO TEÓRICO	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGÍA
<p><b>General:</b> ¿Se puede comprobar la eficacia del Sistema de Alerta Registral Sunarp como mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el Callao?</p> <p><b>Específico:</b> ¿Determinar de</p>	<p><b>General:</b> Establecer la eficacia y el rol que cumple el Sistema de Alerta registral de Sunarp frente al fraude inmobiliario, desde la perspectiva de Registradores, Abogados y Notarios.</p> <p><b>Específicos:</b> Determinar las limitaciones que</p>	<p><b>Doctrina:</b> Antecedentes nacionales e internacionales.</p> <p><b>Legislación:</b> -Ley 26366 -Ley N°31309 -Constitución política del Perú. -Código Civil. - Reglamento de publicidad</p>	<p><b>Hipótesis</b></p> <p><b>General:</b> -El Sistema de Alerta Registral Sunarp como mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario, debe salvaguardar al propietario, manteniéndolo</p>	<p><b>Variable independiente</b></p> <p>El Sistema de Alerta Registral Sunarp.</p> <p><b>Indicadores:</b> Aumento de casos de fraude inmobiliario y aumento de la informalidad en la toma de terrenos o</p>	<p><b>Tipo de investigación:</b> En el presente trabajo se desarrollará el tipo de investigación básica, utilizando así, este tipo de estudio pretendiendo brindar un mayor conocimiento hacia las</p>

<p>qué forma se viene manejando el Sistema de Alerta Registral Sunarp en el usuario, sobre todo en el adulto mayor y su funcionamiento como mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el Callao?</p>	<p>existen del Sistema de Alerta Registral de Sunarp. Identificar si el sistema de Alerta Registral es accesible para el usuario adulto mayor.</p>	<p>Registral. - Directiva N° 02-2018-SUNARP/SN Directiva que regula los servicios de Alerta Registral. -Servicio de Publicidad Registral en Línea. - Ley N°30313. -Ley N°27658. - Reglamento de inscripción de predios. -Reglamento de propiedad inmueble. -Ley N° 27444 - Resolución de laSuperintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º</p>	<p>prevenido ante cualquier actuar malicioso de fraude o cualquier otra manipulación documentaria por parte de algún tercero, respecto de sus bienes, evitando que los bienes inmuebles estén expuestos y que su condición socio económica se vea afectada por este actuar malicioso, siendo relevante la protección de este para la presente investigación el</p>	<p>invasiones. <b>Variable dependiente:</b>  El funcionamiento como protección frente al fraude inmobiliario que brinda el Alerta Registral. <b>Indicadores</b>  Aplicación del Alerta Registral.  Seguimiento en el sistema de la alerta registral frente al fraude inmobiliario.  Notificacione</p>	<p>personas sobre este tema. <b>Método de Investigación</b>  <b>- Método Cualitativo:</b>  En la presente investigación se utilizará el método cualitativo, con nivel de investigación descriptiva, ya que se utilizarán los medios adecuados para el desarrollo de las variables del tema descrito finalmente.  <b>-Método sociológico:</b></p>
---	--	--	--	---	--

		<p>026-2022-SUNARP/SN. - Resolución N°057-2023-SUNARP/SN de DI-01-2022-SDNR-DTR (V.03). - Resolución de superintendencia nacional de los registros públicos n°169-2023-SUNARP/SN.</p> <p><b>Principios jurídicos</b></p> <p>-Los principios registrales.</p>	<p>registro de propiedad inmueble.</p> <p><b>Hipótesis del problema Específico</b></p> <p>-Se encuentran limitaciones en el sistema de Alta Registral como las notificaciones tardías de la implementación del Alerta Registral Sunarp de manera automática y su registro no obligatorio.</p> <p>- Se identifica que, se debe</p>	<p>s tardías o sin información del presentante.</p> <p>Incremento informal inmobiliario en Callao.</p>	<p>Se utilizará este método, debido a que mediante este estudio se analizará también, el conocimiento que tienen los Profesionales del derecho en estos casos además permitirá informar si hay mejoras dentro de la sociedad en materia registral. Con respecto al tema del fraude inmobiliario y el mecanismo de seguridad jurídica digital</p>
--	--	--	---	--	--

			<p>mejorar la llegada tecnológica hacia el público adulto mayor, orientándolos debidamente en todo momento, debido a que las difusiones se realizan por redes sociales, pero, este sector es el que menos domina las nuevas tecnologías evitando que este mecanismo no pueda ser utilizado por</p>	<p>que se utiliza para evitar su propagación, como es el sistema de alerta registral.</p> <p><b>Diseño Muestral:</b> No probabilístico por conveniencia, contando con entrevista a 15 profesionales del derecho en materia Notarial y Registral, entre ellos destacados Notarios, Registradores y Abogados especializados en el Derecho Notarial y Registral, con</p>
--	--	--	--	---



			<p>todos de manera similar.</p>		<p>más de 15 años de experiencia en la rama.</p> <p><b>Técnicas de recolección de datos e instrumentos:</b></p> <p><b>-Entrevistas</b></p> <p>Se realizarán entrevistas a notarios, abogados y profesionales de otras carreras, con la finalidad de generar un intercambio de opiniones o ideas por el presente tema que serán de gran utilidad para la presente</p>
--	--	--	---------------------------------	--	--

					investigación.
--	--	--	--	--	----------------

## LISTA DE PREGUNTAS DE LAS ENTREVISTAS

1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?
2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?
3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?
4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?
5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?
6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?
7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?
8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?
9. ¿Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble? ¿Los llegan a cumplir sin problemas?
10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?
11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?
12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?

## TRANSCRIPCIÓN DE LAS ENTREVISTAS

### Notarios:

#### Notario 1

Notario de la Provincia de Lima, con más de 30 años de experiencia profesional en la función Notarial y Registral, así también, ha ejercido la docencia universitaria, ha tenido el cargo de presidente de la Junta de Notarios de Lima y fue Decano del Colegio de Notarios, siendo su periodo más reciente de 2021-2022.

**1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

Que hayan venido por la alerta registral, no lo han dicho, No hemos tenido muchos casos, pero de ser el caso se evalúa para ver si hay mérito, para dejar sin efecto la inscripción, ya que la norma prevé los dos casos de suplantación de identidad y falsificación de documentos, si se comprueba se hace el pedido para que se presente la anotación preventiva.

**2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Sí, contribuye de alguna forma, porque es una herramienta que permite estar informado con respecto a las operaciones que se realicen concerniente a la propiedad inmueble.

**3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

No, debido a que el adulto mayor tiene problemas para el manejo de las nuevas tecnologías.

**4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

No necesariamente, ya que retrasaría en algunos casos a la hora de la transferencia, debido a que es un mecanismo no tan indispensable, ya que se necesita una mejora en la revisión

de títulos.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

No del todo, sobre todo en el caso de los plazos en el tema de la calificación registral, ese problema viene a lo largo de muchos años.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

Se debería continuar con la presentación presencial, ya que mediante la virtualidad no se puede apreciar si realmente es la persona idónea para presentar alguna oposición pudiendo poner en riesgo la seguridad jurídica.

**7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

Sí, debido a que permite que se pueda analizar de manera más completa el estudio de análisis de los casos que se presentarán en Sunarp, lo que ocurre es que, de acuerdo con el código civil, el que adquiere sobre la base del registro, adquiere el bien, entonces, los requisitos para que se constituya un tercero registral, siendo este adquirente, el cual adquiere a título oneroso sobre la base del registro, que tiene buena fe y que logra inscribir su derecho. Este tercero provoca lo siguiente si cae el derecho el derecho de B no necesariamente va a caer el de C, el requisito es que en el registro art. 2014 del código civil no debe haber causales de nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución en el registro, al decir esto se debería entender la inscripción y el título archivado.

Pero para Sunarp no se interpretó de esa forma, sino que interpretaron la revisión del asiento de inscripción, no obstante, estos asientos pueden contener algunos errores por parte del Registrador, que pasan en la práctica, por eso es muy importante la modificación que da la ley 30313 que en el fondo era innecesaria, siempre y cuando se hubiera dado la interpretación correcta en su momento, por lo tanto, la exigencia del título archivado es correcta.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

Se deberían mejorar mediante la suma de fiscales o jueces ad hoc para una mejor revisión de casos, dado a que son delitos en banda por organizaciones criminales. Por ejemplo, debería mejorarse la tipificación del delito contra la fe pública, ya que tiene que probarse el daño y esto es subjetivo, es difícil que sean condenadas estas personas, implicando que se analice la situación más compleja por esto la importancia del juez ad hoc y el fiscal ad hoc, ya que el juez solo no bastaría para la revisión.

**9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble. ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

Los tienen, pero el tema viene con el incumplimiento de plazos para la calificación registral en diversas ocasiones, provocando el malestar del cliente por la no inscripción de sus títulos. Los registradores deberían propiciar la inscripción no solamente observar a la primera, como en algunos casos.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

Relativamente está cumpliendo su función, porque durante la pandemia se tuvo complicaciones a la hora de intentar resolver los problemas ya sea por fallas del sistema de Sunarp o de Reniec para la validación de datos del usuario.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

No estoy tan de acuerdo con que la inmovilización de partida sea también de manera electrónica, por el tema de seguridad.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

No, acá en lima tenemos problemas para la conexión de internet, ahora tengamos en cuenta que hay zonas en donde no tienen cobertura para internet, por lo tanto, es muy difícil que se haya logrado en su totalidad la difusión de esta herramienta.

**Notario 2**

Profesional del Derecho que desempeña el cargo de Notario, de la Provincia Constitucional del Callao, con 30 años de experiencia en el ámbito notarial y registral, actualmente, tiene el cargo de presidente del Tribunal de Honor del Colegio de Notarios del Distrito Notarial del Callao.

**1. Con base en su experiencia, ¿Usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

Sí, casi el 50% de las oposiciones que hemos tenido, han sido hechas por personas en calidad de propietario que han sido notificada por el Alerta Registral de Sunarp. Sí funciona alerta registral, al menos en el Callao.

**2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Por supuesto que sí, es una maravilla, porque te notifica de cualquier movimiento que tenga una partida tuya.

**3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

Sí, considero que es de fácil uso, dado a que el ser humano, en la medida de lo posible, se va adaptando a las nuevas tecnologías.

**4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

Debería ser obligatorio, sobre todo porque muchas personas y abogados dentro del mercado inmobiliario desconocen del Alerta Registral porque no se ha realizado tanta publicidad, Sunarp tiene mucha carga laboral, entonces no publicita las cosas como debería publicitarlas realmente, lo pondría como requisito obligatorio a la hora de presentar el parte registral, que este sistema se implemente en todas las maneras de transferencia.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

Yo no lo veo tanto así, es muy difícil conversar con los registradores, normalmente te atiende el asistente, esto es debido a que tienen recargadas labores, segundo los registradores en muchos casos no están por diversos motivos. En el callao por ejemplo cuando he ido a la oficina de Sunarp del Callao, y hablé con la jefa de oficina y quise conversar con los registradores de esa zona, solo había dos, cuando en lima todo funciona de manera más expeditiva, más rápida.

Antes eran por tomos los documentos, pero se perdían en algunos casos, luego por fichas

de igual manera y finalmente llegaron las partidas electrónicas mejorando el sistema. El sistema registral en el Perú está avanzando, en el callao demora el doble que el Lima, pero por lo menos lo inscriben, sin contar lo que se demoraron en pandemia 1 a 2 meses en inscripciones de compraventa.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

Durante el tiempo de pandemia traté de no hacer procesos no contenciosos, sin embargo, los usuarios llegaban a la oficina de igual forma, sucesiones intestadas entre otras, pero nos las arreglamos para notificar, a los presuntos herederos, en el caso de prescripciones adquisitivas a los titulares registrales, a la Superintendencia de Bienes Nacionales, al gobierno regional, entonces tuve algunas oposiciones pero el Poder Judicial no funcionaba, el problema era cómo remitir el expediente al Poder Judicial, entonces lo primero que hacía era comunicar a la Sunarp y al Colegio de Notarias y apenas podía ingresarlo al Poder judicial lo ingresaba.

El tema con las oposiciones, cuando se me envía, se informa al colegio de notarios, que se han opuesto a un trámite de prescripción adquisitiva de x personas, ahora qué es lo que hacen los bandidos, se van a otro notario, ya que el notario informa que hubo oposición.

Debería haber una norma que establezca que cuando hay oposición, el notario a la hora de notificar a Sunarp, sobre esta oposición, quede registrada la misma y que el expediente fue remitido al Poder Judicial, como un aviso que el que quiera adquirir ese inmueble sepa que en notaria x ya se ha presentado la oposición, eso de ahí debería figurar en Sunarp, dejando esto judicializado.

**7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

Sí, es importante. Ahora, es facultativo del comprador revisar el CRI, el que compra, no el que vende, el comprador va al título archivado, pero de igual forma sacan el certificado literal del inmueble ya que sale un resumen de la propiedad, si hay demanda o si se levantó, si hay hipoteca o no, si no se revisa un estudio de títulos adecuado podrán tener ese problema, no es facultad del Notario ese estudio de títulos es responsabilidad del abogado que elabora la minuta en su momento.



Por lo tanto, en las minutas debería considerarse de manera obligatoria el CRI, que se inserte en la escritura pública, o que este se le exhiba al notario y el que compra ha recibido el documento y firma un cargo y el notario lo guarda en su legajo, el tema termina siendo oneroso.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

Se debería ampliar los plazos, debería establecerse que puede ser ampliado a solicitud del notario o del interesado mediante la autoridad competente, por ejemplo, hoy en día el Poder Judicial no te resuelve el amparo en 1 año, es un poco lento el sistema.

**9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble. ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

Sus plazos de 7 días hábiles, no lo cumplen todos, a pesar de que no son casos complejos como por ejemplo una compraventa sin hipoteca y se tenga todos los documentos listos, se debe tener un mejor filtro para ese tipo de mejoras.

Una mejora sería que el registrador oficie al interesado y a su jefe inmediato superior que siendo un caso complejo se va a demorar un tiempo más, todo esto debido a que es un servicio pagado.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

En parte se cumple, pero la mayoría de los ciudadanos no están inscritos en el sistema de alerta registral.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

El tema de los plazos dentro de la normativa ley 30313, se deben ampliar para la recepción y mejorar los tiempos de atención.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

En provincia no todos tienen acceso a internet, es más, aquí, el servicio en Callao y Lima no es tan bueno, por ejemplo, miremos Reniec el sistema se cae, ni imaginar en Cuzco en Paucartambo o zona más alejadas. El estado debe mejorar ese tema del acceso al internet

a pesar de ser un derecho, no se está logrando su inmersión del todo.

### **Notario 3**

Notario Profesional del Derecho de la provincia de Lima, con más de 22 años de experiencia ejerciendo la función notarial, ha sido Registrador Público en Sunarp, además ha ejercido la docencia universitaria y dicta diplomados en diversas instituciones.

#### **1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

He conocido pedidos, en el cual el usuario o la persona presuntamente afectada, por ejemplo, el caso de personas jurídicas, etc. Manifestando su oposición a la inscripción, que la hace como una queja primero ante el notario para que él ejercite los mecanismos que establece la Ley 30313, hacia el funcionario legitimado si es que el documento proviene de origen notarial; sin embargo, no he encontrado un pedido que sea realmente encuadrado dentro de los supuestos, algunos casos por ejemplo, un esposo está pidiendo una rectificación de calidad de bien y el cónyuge dice que es un bien propio, pero no es este caso ya que no es suplantación o falsificación, no se dan los supuestos que dan la ley 30313 y su reglamento.

#### **2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Sí, en parte, es un mecanismo que respondió a un estadio, de una crisis que se dio en los primeros 5 años en la década del 2010 al 2015, donde ocurrieron hechos famosos que ya se daban antes, la falsificación de instrumentos notariales o suplantación de personas.

En ese marco el sistema de alerta registral permitía que una persona supiera que estás en trámite y que este no era efectuado por el titular y poder averiguar de que se trataba y formular oposición o bueno si llegaba muy tarde, ya que el alerta no implica ninguna suspensión de calificación, ni pedir la cancelación de un asiento regular; Sin embargo, la alerta registral no ataca los temas de fondo, teniendo la falsificación y la suplantación, estando la primera disminuida por el tema de los partes digitales ingresados por el Sistema de intermediación digital, por ejemplo antes de la pandemia, el 20% a 30% en digital y el 70 u 80% en físico pero ahora el 90% o 95% en digital y el resto en físico llevando a que la falsificación sea menor, atacando los temas de fondo.

De hecho, hay algunos puntos a mejorar en este sistema, su implementación obligatoria, el caso en cuando sea partes a terceros, no obstante, existe una ley de fortalecimiento de la Sunarp que establece que, para todo tipo de documento administrativo, notarial o judicial, debe hacer interconexión y solo en el notariado se ha avanzado, por ejemplo, es más fácil falsificar una sentencia judicial o un parte judicial, a veces no sabes quién es el juez o cuáles son sus firmas. Por lo tanto, esa ley no ha sido bien implementado.

En el tema de la suplantación, el sistema biométrico ha ayudado mucho en el tema notarial; sin embargo, hay constantes caídas de Reniec, lugares donde no funciona adecuadamente, personas de tercera edad que no tienen los dedos adecuadamente reconocibles y que sería imposible que el notario les niegue el derecho. Para esto, hay otros medios como la identificación mediante identificación facial la cual estoy utilizando experimentalmente, que todavía no está consagrada en la ley, la utilización mayor del DNI electrónico que permite hacer firmas digitales, encontramos que son las verdaderas causas del problema, la alerta registral es la aspirina, pero no soluciona la enfermedad.

### **3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

No todos, teniendo en cuenta que hay de todos los estratos económicos y en algunos casos el acceso a esta información para ellos es un poco más difícil de aplicar, además no todos los adultos mayores tienen un correo electrónico.

### **4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

Sí, se ha intentado, hay la posibilidad que al presentar el título uno solicite o agregue un correo electrónico y nosotros como notaría lo hemos intentado pero muchas personas no quieren dejar su correo, no sabiendo de quién dejar o casos donde los correos van a cambiar.

Es una buena idea, pero no vas a dejar el correo de la notaría porque son miles de títulos, por ejemplo, se puede generar una casilla por consulta con el DNI de las personas que no implique una afiliación, si no que apenas te informe y te vincule, no está condicionado debería condicionarse.

Ponerlo como un requisito para la inscripción no, el triunfo para mí es que el sistema de alerta registral no existiera, ya que esta es buena cuando el sistema es endeble, por eso no podemos pretender que la solución para un sistema endeble es que solamente me avisen.

No obstante, se debe dar facilidades para que las personas accedan, teniendo en cuenta que la sentencia del tribunal constitucional sobre la inconstitucionalidad de la ley 30313 del cual hice un comentario, que se publicó en gaceta constitucional, establece que la persona que pierde la propiedad ante un tercero de buena fe lo hace en función que no ha tenido la debida diligencia a afiliarse al alerta registral, el fallo fue del 2015, la justificación es mediante el esquema típico A le vende a B y ese documento es falsificado y B lo vende a C, C no sabía que era falsificado, la pregunta es si él puede ser tercero de buena fe, teoría 1 la fe pública no protege contra vicios radicales como la inexistencia de un título material y tampoco se puede atacar contra la propiedad contenida en su artículo 70, entonces estamos ante una interpretación constitucional del artículo 2014 que ahí no opera la fe pública registral y debe declararse la nulidad de la venta de A Y B que es falsificada y por lo tanto caería el derecho de C y volvería hacia A.

La teoría 2, si C no podía saber que esto era falsificado, si es un tercero cualificado como pide el tribunal registral, adquiriendo de buena fe perdiendo así el propietario original.

Finalmente, cuando sale esta sentencia, el tribunal constitucional dicen, pero qué culpa tiene A de que lo falsificaran si yo le dejé al registro mi propiedad y lo debe proteger, el tribunal saca una teoría interesante, pero que es falta para mi gusto, que dice que si el estado te provee medios para que tú te puedas alertar de la suplantación, mediante el alerta registral y tú no lo haces, como no eres negligente permites lo que ocurre, pero prácticamente te dice que para que el estado te de una protección affíate obligatoriamente al sistema de alerta registral el cual no está en ninguna norma vigente, el servicio declarado por una directiva está reconocida por la ley de fortalecimiento de Sunarp, pero no es de carácter obligatorio, debería pero no lo es, debería fomentarse su utilización. Ante situaciones graves hay que tener medidas efectivas, hay un desconocimiento general del Alerta Registral.

##### **5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

Sí, lo que pasa es que esto se hace fundamentalmente hasta el sistema de intermediación digital, el cual reitero que es un mecanismo que parte de la presentación de partes electrónicos con firma digital y bajo un entorno aparentemente seguro, he oído de algún notario que se han presentado de cosas que indica que no ha presentado, pero en totalidad ha mejorado

Hablando exclusivamente en casos de falsificación, pero en el caso cuando se dan partes de tercero se utiliza el utiliza la plataforma Sistema notario, mediante el cual se autoriza el presentante del título, en base al Decreto Legislativo 1232 de la Ley del Notariado, eso es bueno pero como los delincuentes no se van, ellos piden un parte para una cosa o presentan para otra cosa o lo modifican, lo han logrado en algún caso, por lo cual he recomendado en un reunión con el actual super intendente, que se agreguen más datos que solo el presentante, si no solo el acto y los contratantes ya que eso no está. También se conversaba que la escritura se pueda subir al módulo de notarios.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

Creo que, en verdad, vamos por tres niveles, si yo quiero formular la oposición vamos ante registros y lo va a formular, finalmente la oposición no es de la persona, él un canal para alcanzar al funcionario legitimado.

Ahora presentarlo de manera virtual se puede prestar a que aparezca gente maliciosa que aparezca con identidad falsa y no termines descubriendo quién es, le puedes pedir que utilice firma digital pero no todos la tienen o dar el servicio que lo puedan hacer por video conferencia ratificando la voluntad de la persona y con una identificación a distancia.

Dentro de mi notaría si me avisan de un título falsificado, tengan la seguridad que tengo un canal en la web para que se comuniquen con nosotros y que inmediatamente actuaremos y si el documento es falsificado tomaré las acciones directas.

Finalmente se pueden mejorar algunos canales de acceso, pero como la norma está basada en un tiempo que era soporte de papel, habría que mejorar algunos tamices para el asunto.

**7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

Bueno la exigencia de la revisión de los títulos archivados es una buena costumbre, para efectos de un estudio de titulación, no solo revisar las partidas si no también los títulos archivados; Sin embargo, llevada a un extremo como un factor que podría enervar la buena fe registral con la modificación del art. 2014, por la ley 30313, podría resultar una situación que generara una apreciación injusta, por ejemplo si el instrumento es falsificado y es inscrito, la revisión del título archivado implicaría que la persona al revisarla se dé

cuenta que es la firma o no del notario, hasta cuanto es a diligencia o llamar a la Notaria y preguntar si es verdadero.

Peor es en el caso de suplantación, ya que el título archivado es correcto y viene de una notaría XYZ, pero al haber suplantación;¿ Cómo la revisión del título archivado me dará un dato?, tendría que llamar al otorgante y decirle, si es que lo ubico;¿ Tú fuiste a la notaría XYZ y estás seguro que no lo han suplantado?, son exigencias casi imposibles, son todos los títulos archivados, desde que hay el elemento viciado, pudiendo ocurrir 5 o 6 transferencias antes, no hay un plazo, si alguien me dice la nulidad se extingue en 10 años, le digo sí, pero la acción reivindicatoria es imprescriptible.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

Por ejemplo, en el tema de los títulos archivados debería eliminarse el tema de los tiempos y limitar para qué se aplique, como casos en discrepancia en partidas, como que en una venta el lote que era materia de venta era el 1 A de la manzana A prima y pone un asterisco en vez de A y el registrador lo pone en el lote A o que el usuario califique lo que diga el registrador, porque al final cómo queda la legitimación.

**9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble. ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

Hay diversos criterios de calificación, existen demasiados precedentes de observancia obligatoria, lo cual quiere decir que existen muchas discrepancias o criterios de la simple interpretación de cómo identificas a la persona, si falta el nombre el DNI o la identificación del bien, hasta el tema de la bancarización.

Hay una cantidad de criterios inmensos que no garantizan una seguridad jurídica absoluta en la calificación, esto es malo, porque, genera denegatorias indebidas o que haya títulos que no accedan a la publicidad registral y cuando no acceden queda la anterior titularidad lo cual puede propiciar el fraude de una doble venta que no se resuelve por el artículo 2014 del Código Civil si no por el 2022 del Código Civil.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

Sí, está cumpliendo su función en tanto, no reformemos los sistemas de fondo, debo hacer dos acotaciones, la primera no es lo suficientemente conocida, la segunda a veces genera

alertas que no corresponde, por ejemplo, inscriben una modificación del reglamento interno de la partida matriz y como eso se correlaciona con las indicadas y la persona viene reclamando que le están robando su propiedad.

Finalmente, no podríamos decir que es obligatoria ya que le trasladaríamos la falta de seguridad jurídica al usuario de algo que el sistema debería indemnizarlo, ya que hay una garantía de indemnización de los errores cometidos por los funcionarios registrales está en la ley 26366 que se garantiza, pero nunca se implementó un fondo, inclusive cuando a Sunarp lo demandan dice a solo el registrador, en estos casos pide la extromisión, lo que ha hecho en más de estos 30 años es no implementar este fondo. Ahora cuando se implemente ese fondo que saldrá de un porcentaje de las instituciones, posiblemente aumentarían las demandas.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

Debería unificarse los mecanismos, por ejemplo, el tema de las inmovilizaciones no existe, ya que la inmovilización es decir oye yo no he hecho actos anteriores ni los pienso hacer, pero si los hago no he renunciado a mi capacidad dispositiva en ningún momento, lo cual implica que solo tienen que falsificar el acto que lo levanta, es como una alerta. Se debería realizar un mejor diagnóstico, el fraude del ayer no es el mismo de hoy.

En nuestra notaría hemos empleado mecanismos que nos ayudan a descartar si el documento es falsificado o no, es más todas las certificaciones de firmas aquí tienen un código QR. Se debería replantear dado a que hay nuevas tecnologías, puedes tener 40 pero lo importante es que funcione, actualmente algunos vacíos principales en estos temas son, la identificación de extranjeros, los documentos consulares que no tienen conexión del SID o documentos administrativos o judiciales que no se pueden comprobar a través de este, en algunos casos los observan y piden un oficio si realmente es y denota mucho tiempo, plata, finalmente pocos son los Registradores que se arriesgan en inscribir estos actos del extranjero..

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

Yo creo que muy poco, en lima está más asentado, las capitales de provincia, los estudios de abogados, pero el tema de la difusión de este mecanismo, de la cultura registral, la informalidad predomina. De 100 construcciones que se hacen 60 son sin licencia, hay una

situación de retraso de inscripciones de las titularidades, hay grandes territorios del país, aquí mismo en lima, donde hay zonas invadidas y no saneadas por COFOPRI.

La situación de informalidad en general hace que el tema de Sunarp está ahí para eso, creo que las ferias registrales, registrones, tuvieron su momento, pero se necesita otra forma de interrelación más dinámica, en la cual interactúen medios digitales con medio físicos y Sunarp tiene los medios para hacerlo.

#### **Notario 4**

Notario del Colegio de Notarios del Callao-provincia de Huaura, con más de 20 años de experiencia profesional en la función Notarial y Registral.

#### **1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

En todo este tiempo desde que ha salido la ley, en mi notaría, una vez se intentó pedir la oposición de inscripción, lamentablemente, ya estaba inscrito el acto y no procedió, tuvo que ir el usuario al poder judicial al final.

#### **2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Sí, un poco, en realidad, debido a que es solo para los particulares, si ya han inscrito sus propiedades, en el sistema de alerta registral, ahora, no creo que tengan tantas propiedades como para no enterarse, por otro lado, lo que nos ha ocurrido es que las alertas nos llegaban a nuestros correos dado a que al ingresarse el expediente de la compraventa consignaban el correo de la notaría.

#### **3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

Es un poco complicado, de hecho, que los más jóvenes son los más beneficiados, dado a que manejan con más tranquilidad este sistema, imagina que los usuarios adulto mayor de por sí ya tienen problemas para el llenado de formularios de inscripción en Sunarp, imagínate lo que ocurre con este sistema digital.

#### **4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**



Bueno eso, no sé si debería de ser obligatorio, porque es un derecho que tiene la persona, que el notario atienda tu solicitud de tu acto, sobre todo cuando hace su trámite de compraventa que esta se pueda inscribir sin mayores contratiempos, en realidad, al incluirlo de esta forma, esto podría genera tráfico a la hora de inscripción.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

Bueno, actualmente, se tienen mayores filtros de seguridad, los biométricos, por ejemplo, brinda mayor seguridad, no teniendo problemas a la hora del ingreso en el sistema SID, debido a esto, la comunicación entre notaría y Sunarp está mejorando, no en todos los casos, pero ya hay un avance con estas nuevas implementaciones.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

Es un poco complicado este tema, casi no se están llevando a cabo, dado a que registros, por lo menos en nuestros casos, con respecto a las oposiciones, dando un ejemplo, tenemos a los poderes que se logran inscribir en un día, entonces al uno intentar presentar oposición el tiempo se ve reducido, entonces la verificación para estos casos de falsificación y oposición, si llegase a darse puede quedar corta en temas de tiempo si logra ser inscrito antes de que el usuario titular se oponga.

**7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

Sí, te da más información, porque, lo que aparece en el asiento es muy resumido y el dato de cómo lo adquirió, pero en los títulos archivados podemos ver todo lo que se adjuntó, por ejemplo, un derecho de usufructo, que no podamos ver tal vez lo que se ingresó en los asientos, pero con la lectura del título se facilita esto. Nosotros solicitamos los antecedentes, para poder dar un adecuado estudio de títulos con posterior ingreso a Sunarp.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

No, el tema es que, con los mecanismos electrónicos que se tienen para combatir el fraude,

es un poco difícil que se salten estas barreras de seguridad. Ahora, el fraude evoluciona también, podría ser con los temas de los notarios que ya cesaron, fallecidos, que salen archivos sobre gobierno regional, ahí pueden ocurrir, que haya personas que utilicen documentos falsos. Muchas veces para los contratantes, para la verificación de estas documentaciones que puedan ser falsas, es mínimo, debido a que pasan por el control biométrico, por lo menos en mi notaría.

**9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble. ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

Bueno, están cumpliendo con sus límites de calificación en un tiempo prudencial por lo menos en los casos que he tenido dentro de mi notaría, ahora hay mayor celeridad entre los trámites de Sunarp.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

Sí, para la persona que tiene su propiedad, es una manera de informarse, sobre la anotación que se ha realizado.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

La inmovilización de partida, la hemos realizado más veces que otro tipo de trámite, teniendo en cuenta su función como mecanismo de seguridad jurídica, pero tiene un costo considerable porque lo hacemos con escritura, pero se está mejorando este mecanismo con las nuevas actualizaciones que hace Sunarp mediante sus directivas.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

Bueno eso es algo, que no podría dar mucha razón, ya que, por ejemplo, en la costa o provincias que estamos cercanas a Lima, tenemos problemas con el internet, se nos va, incluso a la misma Sunarp se le cae el sistema, la Reniec también se cae y esto no es por minutos a veces es por horas, por lo tanto, que todos estén usando el sistema de alerta registral es bien difícil dada las circunstancias en las que vive cada zona del país.

**Notario 5**

Profesional del derecho que desempeña el cargo de Notario, con más de 23 años de experiencia profesional en la función Notarial y Registral, con maestría en Derecho Civil

y Comercial de la UNMSM y cursos de especialización en la Universidad de Salamanca, ha participado en distintos seminarios en la materia Notarial y Registral.

**1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

No he conocido pedidos de Oposición en mérito de la Ley 30313, en forma directa, pero si he tengo comentarios de colegas notarios que han conocido de esos casos y en los cuales la Alerta Registral ha sido un elemento importante para conocer los movimientos de la partida registral.

Si bien es cierto, no he conocido trámites referidos a la Ley 30313, pero recomiendo constantemente a los clientes la “Alerta Registral” y en algunos casos gracias a este importante mecanismo de seguridad jurídica han podido advertir movimientos en sus partidas registrales y han podido evitar un despojo inmobiliario.

También aconsejo a mis clientes que hagan el trámite de inmovilización de la Partida Registral a fin de asegurar sus propiedades.

**2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Sí, creo que el Sistema de Alerta Registral de Sunarp es un sistema importante en nuestro Sistema Registral y que brinda seguridad jurídica a las personas que tienen registradas sus propiedades. Nos pone a la vanguardia en el sistema de protección registral, junto con la Inmovilización de la Partida Registral.

**3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

Las tecnologías, yo no las llamo “nuevas” porque están en nuestro entorno desde hace ya un tiempo y cada vez van actualizándose eso hace que se renueven constantemente. La tecnología siempre es un “APOYO” para toda actividad humana, y si nos referimos a la “Seguridad Jurídica”, más aún.

En lo que atañe al tema de la Alerta Registral es importante la tecnología, por la rapidez que se necesita. Si, la tecnología es una aliada importante porque el plazo de inscripción no es muy largo y la actuación del usuario luego de conocer la alerta registral debe ser inmediata.

Ahora, el tema tecnológico vinculado a la Alerta Registral es la revisión del Correo Electrónico. Claro una persona, adulta mayor o no, que no revise su correo y no advierte el aviso, perdería la oportunidad de conocer una estafa inmobiliaria. Podría sugerirse que también llegue la información por WhatsApp, como lo hace SUNAT. Habría que ver si la SUNARP está implementando estas vías de comunicación.

**4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

El Sistema de Alerta Registral lo solicita una persona que tiene un inmueble y que no está pensando hacer ninguna venta. Lo hace para que se mantenga el Status Quo de su propiedad sin ninguna alteración de la Partida Registral.

Actualmente, es voluntaria; podría sugerirse que se implemente que cuando una persona adquiere un inmueble otorgue su correo electrónico o su número de celular para que ante cualquier movimiento de la partida registral sea advertido inmediatamente.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

Precisamente, con el envío de Partes Electrónicas y la firma digital del Notario y acceso por medio de ella a las vías telemáticas en la Intranet de SUNARP y las Oficinas Registrales, la comunicación con el Registro se hace más fluida y directa sin tener que acudir a las oficinas registrales en forma presencial en la mayoría de los casos. Sin embargo, la comunicación por la plataforma de SUNARP a veces se dificulta; en razón de lo cual recientemente se ha instalado un canal de ayuda entre notarios y registradores para ver casos de entrapamiento de las inscripciones.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

La Oposición al Procedimiento Registral es un trámite delicado y para iniciarlo debe evaluarse la documentación que sustente dicho pedido y el solicitante, presunto agraviado, debe responsabilizarse de su pedido con un documento suscrito por él y habiendo sido identificado debidamente, incluso por medios biométricos; por lo que, en estos casos cabe que el Usuario se acerque a la Notaría o a SUNARP, dada la trascendencia de lo que está solicitando.

Ahora, extraordinariamente podría utilizarse el ZOOM o GOOGLE MET u otra plataforma, a criterio del Notario para poder entrevistarse con el Usuario y que el envío de documentos sea mediante Courier, pero solo en forma extraordinaria y con las garantías de seguridad que el notario pueda requerir.

**7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

El Estudio de títulos da un panorama más amplio de la situación de los inmuebles registrados que la sola revisión de la Anotación de Inscripción. Suceden casos en los que, por ejemplo, se ha inscrito la transferencia de la propiedad, pero no así una carga o un gravamen por descuido del Registrador y puede llevar a error; creo que lo aconsejable es hacer un estudio de títulos; particularmente, solicito un Certificado Registral Inmobiliario (CRI) a fin que me brinde un mayor conocimiento de la situación registral del inmueble. Ahora, ir a registros y desarchivar títulos y solicitar su lectura, no todas las veces está disponible y es un proceso que demoraría el tráfico jurídico; normalmente quien quiere adquirir, vender o comprar un inmueble quieren plazos breves y que junto con la brevedad sean seguros.

Hay que tener en cuenta que el trámite del Certificado Registral Inmobiliario (CRI) demora entre 3 a 5 días hábiles.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

Creo que la Ley 30313 ha cumplido su cometido hasta el momento, debe evaluarse a nivel jurisprudencial y en los plenos del Tribunal Registral de Sunarp; así como, las Resoluciones de SUNARP y las decisiones de los Registradores, para con la casuística poder evaluar un cambio. Tenemos que apreciar que la Ley 30313, que prevé temas extremos como intervenir en un procedimiento de inscripción para plantear una oposición e inclusive prevé la cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o falsificación de documentos.

Son casos extremos; actualmente, la informática también ayuda a evitar que estos hechos sucedan, el lector biométrico para nacionales con DNI y el reciente servicio de lector biométrico para extranjeros con carnet de extranjería son armas poderosas contra la suplantación.

Ahora, queda la documentación falsa. Pero, creo que por el momento la norma está

cumpliendo su objetivo.

Podría tal vez, analizarse si la aplicación de la norma es también para copias certificadas, que no siendo protocolares también acceden al registro, no se me ha presentado ningún caso, pero sugiero se haga un análisis al respecto.

**9. ¿Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble? ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

Sí, los registradores tienen los parámetros del artículo 2011 del Código Civil y los reglamentos registrales, no he tenido ninguna experiencia diferente.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

Sí, creo que está cumpliendo su función, Lo he comprobado con algunos clientes que me han indicado que les ha servido, inclusive en experiencias personales y de familiares gracias a la Alerta Registral hemos podido advertir movimientos en la partida registral.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

El otro mecanismo de seguridad es la Inmovilización de la Partida Registral, como ya lo indiqué anteriormente; podría modificarse este mecanismo evitando que sea con minuta; es decir, se incorpore dentro de las excepciones del artículo 58 de la Ley del Notariado, lo que haría más rápido el procedimiento más aún que se trata de una declaración del propietario y no de un contrato; y el otro cambio en la Inmovilización de la Partida Registral sería que el plazo sea totalmente abierto y no solo por de 10 años; esta norma que actualmente está a nivel reglamentario de SUNARP debería incorporarse en una Ley para darle mayor trascendencia.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

No cuento con una data para decir que está llegando a todo el país, pero si cualquier persona de cualquier parte del país puede acceder vía correo electrónico y solicitar que su inmueble se incorpore dentro de los alcances de la Alerta Registral. Requiere Internet y un correo electrónico. En todo caso, debería darse mayor difusión para que la mayor parte de la población lo conozca y pueda acceder a este beneficio de Seguridad Jurídica.

## **Abogadas(os) Registradores:**

### **Registrador 1**

Abogado desempeñando el cargo de registrador público con más de 10 años de experiencia, ha sido jefe de la Unidad Registral de la Zona registral N° XIII-Sede Tacna, actualmente se encuentra como Registrador Público en la Gerencia Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

#### **1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

Sí, los he conocido ya que en los últimos meses trabajé como asesor de jefatura, entonces proyectaba resoluciones de cancelación y oposición, el tema de este segundo he visto que a varios registradores les ingresaba estos títulos, generalmente solicitado por notarios.

#### **2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

El sistema de Alerta Registral es un elemento, solo no brinda seguridad jurídica, se realiza a través su registro en el portal de Sunarp, permitiendo que te llegue un correo o un mensaje con respecto a un título o publicidad en donde no has participado y lo que hace es que vayas a Sunarp para verificar de qué trata el trámite, posteriormente recién se dirigirá al Notario, al Juez, al funcionario administrativo o al árbitro siendo estas persona legitimadas las últimas las que tienen que oponerse.

En nuestro país, sí, va a complementar este sistema de alerta registral, lo va a mejorar, pero así solo no resuelve el tema del fraude inmobiliario.

#### **3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

No, ya que para ellos les resulta bastante complejo, ya que este sistema de alerta registral va para personas que tienen cierta relación con la tecnología, lastimosamente y en el caso de adulto mayores, ellos prefieren el papel, les gusta más las notificaciones en papel; talvez a futuro, pensando en ellos, se puede hacer una notificación a su domicilio, ya que ellos no van a leer los correos, el WhatsApp las redes sociales, lastimosamente van a seguir esperando que les llegue notificaciones en forma física.

**4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

Una vez se pensó que, todas las personas que presenten un título deben necesariamente tener un correo electrónico, para que les llegara la alerta. El problema con esto es que hubo dos obstáculos, primero es que tiene que ser algo voluntario y a veces las personas voluntariamente no les gusta poner correo por el tema de sus datos personales, recordando que hay una ley de datos personales.

Segundo, lastimosamente, cuando llenan ese campo, utilizan el correo de la notaría y esta última se llena de correos y el alerta no termina de servir; no obstante, ha salido la ley que establece las notificaciones por casillas electrónicas pero es para un grupo ya que no abarcará a todos, porque obligarlo al adulto mayor a este tipo de servicio no funcionaría del todo, tal vez notificarlo de manera física al propietario inscrito en Sunarp con respecto a su inmueble puede ayudar a disminuir el fraude inmobiliario.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

Desde antes, la comunicación entre Notario y Registrador está restringida, no olvidemos, que, según directivas internas, solamente se da solo cuando hay título en trámite, ya que quieren evitarse casos de soborno, cohechos, como antes se daba seguramente.

Los antiguos me comentan que era como un mercado, antes se pactaba, pero se elimina cuando se crea la Sunarp, por lo tanto creo yo que siempre tiene que haber un contacto entre ambos pero los límites están establecidos, en todo casos pueden hacerse reuniones de coordinación entre registradores y notarios en cuales existan todas las medidas de seguridad, cámaras de seguridad visibles, autoridades de jefes zonales, coordinadores; no olvidemos que el notario tiene un interés privado, directo y el registrador lo que busca es custodiar la función pública, la fe pública, la seguridad jurídica.

Son como guardianes celosos para que no cualquier título se inscriba en el registro, bajo ese sentido, sí, tiene que haber una comunicación entre ellos, debidamente vigilada para evitar cualquier tráfico.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**



En principio, esta normativa, regula solo algunos aspectos del fraude inmobiliario, no considera ventas por internet, solo considera dos supuestos, suplantación de identidad y falsedad documentaria, en ese sentido sí se puede hacer una mejora al acto de oposición siendo esta la excepción; sin embargo, no olvidemos que el procedimiento de registros sigue siendo no contencioso, la oposición es la excepción toda vez que nadie debería oponerse a un título, todos debemos estar de acuerdo a que se formalicen la titularidad de los derechos.

En ese sentido la oposición debe seguir siendo restringida, por ejemplo, si no fuese así, tú quieres hacer una compraventa de tu inmueble y tienes 100 personas que se oponen, entonces hacer caso a estas personas y no tienen ninguna relación con el inmueble va a provocar que el registro sea más lento, evitando que se inscriba la transferencia porque haría muy difícil su inscripción, lo cual no es bueno; en ese sentido creo yo que, por ahora, sí, está funcionando.

Debe haber mecanismos virtuales para facilitar la oposición, si el alerta registral está funcionando, debería haber mecanismos virtuales para presentar la oposición, incluir notificaciones para los adulto mayores, realizando un filtro para poder ayudarlas por ejemplo los mayores de 80 y luego permitirles, mandar un correo a través de Sunarp y hacer llegar el mensaje a el notario, para que verifique si cabe o no una oposición, tal vez no necesariamente se opone si no se desiste de ese acto, si no va a haber una indefensión al usuario.

## **7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

Actualmente, existe la figura de revisión de títulos para aplicar la fe pública registral, en ese escenario es donde funciona esta revisión, en ese sentido el estudio de títulos ya se hacía antes, la ley 30313 formaliza algo que ya hacían los estudios jurídicos, entonces es una práctica, una costumbre y lo único que ha hecho la ley es regularizarla ya que reconoce algo que se hace en la práctica ya que cuando uno compra un inmueble revisa títulos archivados y verifica la posesión no, con esos mecanismos el comprador está seguro para que su compra sea con todas las medidas necesarias posibles.

Con esta lectura de títulos archivados se intenta evitar temas de responsabilidad civil al registrador, para que también el usuario sea más diligente ya que a veces le echamos la culpa a registros y no asumimos responsabilidad como compradores, en ese sentido según

lo que dice el tribunal constitucional debe haber un comprador diligente, yo creo que, más que apoyar una compra venta de un inmueble, lo que está tratando de proteger es que sea una fe pública registral más sólida, no solamente a una compra venta, sino también, a otros sistemas de adquisición.

Pero reitero la compraventa será realmente favorecida cuando cambiemos de sistema, de un sistema consensual pasemos a un sistema de transferencia título modo, en el cual la inscripción más adelante sea obligatoria, el catastro sea obligatorio, mientras tanto existe una doble vertiente, para persona con menores recursos y para personas con mayores recursos, esa división sigue estando en nuestro país, los formales y los que no pueden, a veces hay algunos privilegiados que pueden y otros que no.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

Se discute muchos si es que debe aplicarse la fe pública registral cuando hay títulos con documentos falsificados o por suplantación de identidad, entonces la primera modificación sería eso no, que no se aplique la fe pública registral cuando se da la falsificación de documentos o la suplantación de identidad, tal y cual como se viene realizando en otros sistemas, que protegen bastante al propietario y no pueden hacer un derecho de algo ilícito.

La segunda modificación, sería que se recoja lo que ya existe, en la práctica los jueces y la corte suprema establecen que debe existir comprobación de la posesión para que exista buena fe, eso hay que regularlo incluirlo en la ley 30313, así no nos guste, algunos teóricamente hablando, efectivamente, no es un componente la buena fe de la verificación de la posesión, más es una carga, pero en fin tenemos que regularlo porque así funciona nuestro sistema, eso sería la reforma que pudiera hacer, hay que fijar un plazo de 30 días para que se pueda establecer el tiempo de la cancelación de asientos.

**9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble. ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

Esto depende de lo que está calificando, por ejemplo, si calificas un título SID que viene con firma, digital, es mucho más sencillo ya que la probabilidad de que sea falso es menor, entonces da mayor seguridad los documentos virtuales que tienen firma digital.

Cuando nos toca calificar títulos de provincia que son físicos, ahí sí tenemos algunos problemas, porque puede ser una compraventa con otros actos, ahí todavía tenemos que

estar notificando a los notarios para que certifiquen si es auténtico o no, también en esa parte.

Lastimosamente, los notarios no están apoyando mucho en ese punto, porque ellos en sus colegios deberían todos deberían sin excepción tener una página web y consignar que notarios tienen acceso a Reniec, que deban utilizar la unidad biométrica, eso no se está cumpliendo, justo estaba otro día hablando con el decano del colegio de notario de una zona en provincia, le pregunté dónde está tu página web, como yo sé que tal notario usa la Reniec, cómo lo acredito, se enviará un correo para que pueda cumplir si es así o no, finalmente, más que un estándar o límite depende del título, si es un parte notaria electrónico, me da mayor seguridad y si existe compatibilidad con el asiento no habrán mayores complicaciones a la hora de calificar.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

Es una herramienta de apoyo, en realidad algún día será interesante que toda inscripción que hagan llegue inmediatamente un mensaje al celular o correo, sin necesidad de estar suscribiendo un convenio, si bien es cierto en doctrina, hablamos de la publicidad registral, el 2012, la publicidad material, todos conocemos lo que está inscrito y eso no admite prueba en contrario, sigue siendo algo formal no es efectivo, es algo abstracto, queremos nosotros que sea algo concreto, algo real en nuestro país en el cual hay muchas falsificaciones muchos fraudes, el alerta registral debería ser masivo y obligatorio, es solo cuestión de tiempo que todos abracen la tecnología.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

Existen otros mecanismos, pero lo que se debe tener en cuenta es que, en principio nosotros, somos un país, que incumple norma, no se tiene ese ADN del buen ciudadano, como ocurre en otros países que sí lo cumplen, lastimosamente, es como una cultura chicha, en la cual nos enseñan a ser cual es el más vivo, el que viola normas es el mejor, el que se pasa una luz roja, el que no quiere pagar impuesto, yo creo que eso va a durar varios años más, tal vez varias generaciones.

Frente a este supuesto el fraude inmobiliario va a continuar y se va a diversificar y va a ser más complejo detenerlo, creo que debemos por empezar a mejorar los sistemas de vigilancia, PNP o Fiscalía, de repente estimularlos, darles bonos por cada fraude

inmobiliario que descubren, creo que eso puede funcionar en que todas las medidas van hacia el resultado. Si acusan a Sunarp por esos títulos falsos, lo que debería preguntarse es quién elaboró ese título falso, en dónde lo han hecho y es ahí donde deberíamos apuntar como política de estado para ello tiene que ir de la mano el tema de educación, de salud mental, cambiar la mentalidad a una más positiva o más provida, es una tarea más sociológica, educativa creo yo, si no hay un tema de mano dura no se va a dar, pero esperemos que se de esto.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

En realidad no está llegando, hay personas que no han creado ni siquiera un correo electrónico, tal vez tengan un celular, pero no es un problema de Sunarp si no del país, cómo se han formado o educado y si no va de la mano con políticas de educación pública lastimosamente no ve y digo políticas de educación pública porque es el fin donde el sector mayoritario vamos, no somos privilegiados todos de haber nacido en una cuna de oro en donde tenemos una buena educación privada y terminan yendo a un colegio público donde no se brinde la educación adecuada.

Puede llegar a todos los sectores, teniendo en cuenta que el derecho al Internet es un derecho fundamental, brindando la infraestructura adecuada para que funcione, el estado debe apoyar estos puntos, la política educativa, de salud ahí podremos mejorar.

**Registrador 2**

Abogado que desempeña su cargo como registrador en el Registro de Propiedad Inmueble, con más de 10 años de experiencia, ha sido Vocal del Tribunal registral.

**1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

En más de una oportunidad he recibido oposición a títulos en trámite, sin embargo, en su gran mayoría no han prosperado, ello en razón a que no se ha cumplido con el requisito principal que señala la Ley 30313 y su reglamento, que es que sea formulada por el funcionario ante quien se llevó a cabo la suplantación o presentación de documentos falsos.

Varias de estas oposiciones son presentadas por usuarios o propietarios que en efecto

toman conocimiento de la presentación de un título respecto de su propiedad por el sistema de Alerta Registral, pero no se encuentran totalmente informados de la forma en que procede dicha solicitud.

**2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Opino que el sistema de Alerta Registral es beneficioso, sin embargo, la seguridad jurídica no depende únicamente de la existencia de este tipo de instrumentos, este sistema no es más que el complemento de una serie de elementos como la información a los ciudadanos, la debida formalización de la propiedad con la creación de programas a nivel nacional, etc.

Lamentablemente en nuestro país no todos tienen acceso a sistemas informáticos para identificar su partida, sobre todo algunas personas alejadas de la capital, primero comenzar a explicarle como asegurará su propiedad, luego que la tiene que inscribir, luego qué es una partida y finalmente explicarle que debe tener un correo electrónico y un celular, aunque este último casi todos en el Perú ya lo tienen, para poder tener acceso al sistema de alerta registral.

Lo más factible es que todos los usuarios agreguen su correo cuando presentan su título de dominio ya que no todos los usuarios ingresan su correo en la solicitud de inscripción, lamentablemente en nuestro país el tema de formalización no es algo común, entonces la alerta registral es uno de los elementos que puede brindar la seguridad jurídica, pero lo principal es capacitar a la gente y enseñarles el por qué deben regularizar su propiedad.

**3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

El adulto mayor en su gran mayoría no se familiariza con novedades tecnológicas, por ello es muy importante que nuestra institución cuente con personal altamente capacitado que brinde orientación no solo al adulto mayor sino a la población en general.

**4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

Si, es muy necesario. La única forma en la que se puede ingresar información a la base de datos por una transferencia, por ejemplo, jamás podría ingresarse al sistema de alerta registral como consecuencia de la inscripción de un gravamen, no tendría sentido, ya que

el gravamen solamente identifica el bien y se traba en la partida en el caso de predios, pero para toda vez que se presente un acto de transferencia yo pienso que sí sería necesario incluir los datos para ingresar al Sistema de Alerta Registral.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

La comunicación entre notario y registrador, a nivel Sunarp, cuando el Notario desea hablar con el Registrador se le ha dado las facilidades del caso, a raíz de pandemia se fomentó el ingreso de títulos vía el sistema de intermediación digital, el cual ya existía antes de pandemia, sobre todo para el trámite de compraventa simple, sistema el cual con la pandemia termino expandiéndose. Ahora, la comunicación entre Notario y Registrador siempre ha existido, pero también existen diversos casos, por ejemplo, hay Registradores que son asequibles y hay Registradores que no, lo mismo sucede en el caso de los Notarios, la diferencia de opiniones existirá siempre, no necesariamente después de la pandemia la comunicación ha mejorado una barbaridad, pero siempre ha existido.

Yo cuando estuve en el Tribunal Registral, como vocal suplente en su momento, casi siempre soy pro-usuario, uno como registrador trata de buscar la mayor cantidad de salidas para no observar un título, solo cuando hay defectos que no se pueden pasar por alto se formulan las observaciones, pero hay ciertas inconsistencias en los títulos y hay notarios que se cierran o no quieren aceptar que la forma correcta no es la que hacen ellos si no lo que uno les indica, pero bueno eso es otro tema.

La existencia de posibles fraudes no creo que dependa de la comunicación entre Notario y Registradores.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

Bueno el trámite de oposición se inicia con el apersonamiento de quien ve afectado su derecho de propiedad, ante el funcionario ante el cual se efectuó la suplantación o presentación de documentos presuntamente falsos, así que en el caso de los Notarios entiende que debiera darse alternativas al usuario para iniciar dicha oposición.

La comunicación funcionario y registro yo pienso que es fluida, hay el acceso vía informática, podría ser la opción que se ingrese por mesa de trámite o un título digital, el

problema creo que es la comunicación del usuario que se vea afectado con el funcionario que es el llamado a generar la oposición, siendo esta la que debería ser mejorada.

La mayor dificultad creo que se presenta es cuando la suplantación o uso de documentación falsa se lleva a cabo ante funcionarios fuera del país como los Cónsules.

Por último, hace poco me enteré por calificación de un título un poder otorgado en el consulado de Miami y había suplantación, dime tú, el propietario afectado acá en Lima se tiene que comunicar con el cónsul de Miami para que este último remita el documento de oposición acá en Lima, eso genera un gasto, genera un costo, a ver manda un correo a ese cónsul para que te responda, dudo que haga caso al correo.

Una opción puede ser que las comunicaciones con los Cónsules, a lo mejor el Ministerio de Relaciones Exteriores, podría iniciar algún tipo de mecanismos, para que el usuario afectado que se encuentre acá en Perú y su propiedad afectada acá, a través de este ministerio se pueda comunicar con el Cónsul, es lo que se me ocurre, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe crear alguna forma para que el usuario pueda acceder a los cónsules.

**7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

No, la revisión de los títulos archivados se lleva a cabo cuando en el nuevo título existe alguna discrepancia de información entre el documento presentado y lo plasmado en la partida registral.

Lo relacionado a la suplantación de una persona es responsabilidad del Notario, Arbitro o Cónsul que se encarga de la identificación de la persona que se presenta con la finalidad de efectuar un negocio jurídico; y en cuanto a la presentación de documentación falsa, son estos funcionarios los que se encargan de su evaluación y corroboración de autenticidad.

Diferente es el caso que se presente ante el Registro partes notariales falsificados, en cuyo caso tampoco es indispensable la revisión de los títulos archivados.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

No, por ahora no le veo alguna modificación a la norma.

**9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble. ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

Los Registradores efectuamos la calificación de títulos cumpliendo con las exigencias que señala el Reglamento General de los Registros Públicos complementado por las demás normas.

Definitivamente existen aspectos en los que no podemos involucrarnos como por ejemplo en la identificación de los contratantes que llevan a cabo los Notario y Cónsules; también estamos limitados en el caso de pronunciamientos jurisdiccionales (Jueces); tenemos limitaciones en el caso de títulos con pronunciamientos anteriores, etc.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

Su utilización ayuda, pero no es masivo. Todo parte de la información al usuario, si todo el público tuvieran el alerta registral mediante su difusión no se darían tantos fraudes, mucha gente podría estar enterada, del sistema de inmovilización de la partida, hoy en día esta última no se hace solamente vía notarial, sino puede ser presentada en Sunarp, con el llenado de formulario, le toman la huella biométrica y entra en el sistema de calificación, te das cuenta que es un tema de información y difusión, imagínate un ciudadano de la calle que no cuenta con esta.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

No, con la inmovilización han hecho bastante.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

Definitivamente no, ellos piensan que al darle una hoja de posesión es el título de propiedad, es una labor fuerte la que tiene la Sunarp para llegar a los diversos sectores del país.

**Registrador 3**

Abogado y Registrador que se desempeña en el Registro de Propiedad Inmueble, cuenta con más de 7 años de experiencia en temas Registrales, ha sido abogado en el Tribunal Registral y también es expositor en temas concernientes a la materia.

**1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**



Hasta el momento, en mi caso particular no he conocido casos, donde se hayan generados pedidos de oposición por alerta registral, pero sí por otras circunstancias, han pedido información de la partida, a través de otro medio, como por ejemplo mediante el Servicio de Publicidad Registral en Línea.

**2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Bien el sistema de Alerta registral, como servicio que es gratuito, digamos que brindar seguridad jurídica, no sería el término final, ya que tiene finalidad preventiva sobre algún trámite que se está realizando, ahora bien, la ley 30313 permite la posibilidad de poder oponerse o cancelar algún asiento registral, en definitiva va a cumplir con el propósito de informar al ciudadano para que se pueda prevenir y saber qué medida tendrá que requerir en su oportunidad con el Notario, funcionario o Juez que aparezca como solicitante.

**3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

Considero que no, no es de fácil acceso, si bien es cierto que la Sunarp se ha preocupado en generar contenido con la Oficina general de comunicaciones, contenido de fácil entendimiento, mediante videos, pequeños cortos o incluso TikTok, considero que aún es una dificultad, ya que el adulto mayor, en la mayoría de casos ni siquiera maneja el celular, por ejemplo, la semana pasada tuve una conversación con la madre de un amigo la cual no llega ni a los 70 años, ella me comentaba que lo único que le interesaba era llamar y los mensajes de texto, que no le llamaba usar el WhatsApp, entonces hay un rechazo a la tecnología.

Esto es algo aceptable, es más siempre recomiendo, en casos de adulto mayores, poniendo otro ejemplo, en vehicular quieren hacer un trámite de duplicado de tarjeta o algún cambio de características, se le pide que agregue su correo para que llegue la información que necesita para que pueda sacar la TIVE,( Tarjeta de identificación vehicular electrónica), pero dicen estos señores que no tienen correo o no manejan eso, como salida se les sugiere que coordinen con algún familiar y que este último consigne su correo electrónico.

**4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

Yo creo que sí, al ser un servicio preventivo, no afecta en nada al trámite mismo, pero igual le permitirá estar al ciudadano al tanto de su trámite.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

Considero que sí, la confianza en los trámites presentados por los Notarios se ha superado en un 95%, esto es como ejemplo en términos de porcentaje, debido a que ahora se pueden presentar los trámites por el SID, entonces el Registrador va a tener menos dudas con relación a la autenticidad del documento, ahora por qué digo 95%, esto es, porque el otro 5% sería la brecha que se ha generado ahora, con la posibilidad de que trámites de presentación exclusiva se pueda tramitar de manera física.

He visto casos en los que el usuario presenta estos trámites de manera presencial y no cumplen con el requisito de incorporar al tercero con el módulo de Notarios, entonces observan estos puntos, provocando que sean problemas a los usuarios a largo plazo, es tiempo, una paralización a la finalidad económica del trámite y se da debido a que algunas notarías no están teniendo el cuidado en incorporan al tercero como persona autorizada para realizar la presentación.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

Sí, nosotros, tenemos nuestro DNI que tienen un código de seguridad, incluso si tienen un DNI electrónico, están vinculados a nuestro correo electrónico, entonces lo que puede hacerse es, primero voy a abordar lo que tenemos, la Sunarp en el año 2021 en el mes de febrero o enero si no me falla la memoria, emitió una resolución mediante el Superintendente adjunto, el Dr. Ortiz Pasco, indicando que el trámite de reserva de nombre sería 100% virtual, antes era un trámite híbrido, ya que el trámite se ingresaba de manera virtual y si este era observado, se subsanaba de manera física por que el sistema no permitía hacer las subsanaciones.

Ahora, en mérito a esa resolución, la reserva de nombre, se ingresa de manera virtual y toda la secuencia del procedimiento sea de manera virtual, pero todo ciudadano que cuente con un usuario SPRL o no cuente con este, pueda realizar el trámite dentro de la virtualidad, la pregunta es cómo este ciudadano va hacer uso de este servicio sin contar con el SPRL, la respuesta es que se habilitó un ícono de acceso para usuario para que puedan pedir la solicitud e identificarse con su DNI y esa clave que se genera en ese

momento, permite justamente hacer las veces de firma electrónica, entonces de esa manera el usuario que no tiene cuenta va hacer el trámite.

Por lo tanto tomando en cuenta este sistema que ya existe, podría la Sunarp implementar un mecanismo electrónico para que el usuario pueda oponerse de manera virtual, hoy en día las inmovilizaciones temporales de partidas pueden presentarse sin necesidad de presentación de escritura, basta con solo llenar el formulario y lo que se va a corroborar es la identificación biométrica en oficina, considero que si se tiene que mejora esta herramienta para oposición, considero que sí para que se pueda ahorrar tiempo.

Ahora, teniendo en cuenta que el artículo 3 de la ley 30313 señala, que son un grupo cerrado de personas las que pueden oponerse, no cualquiera puede hacerlo, si el notario tiene el SID SUNARP, si hay Jueces o salas de la Corte Suprema que cuenta con un sistema de intermediación digital también, si ellas toman conocimiento de la existencia de este problema, ya que el usuario va a reclamar y menciona que han falsificado el documento por ejemplo en caso de notaría la escritura, entonces el Notario tomando en cuenta la existencia del SID Sunarp puede presentar directamente, desde su plataforma el pedido de oposición, ya el sistema da la herramienta entonces lo único que tendría permitir en este caso hacerlo de manera directa el notario.

Si el SID es un poco complicado para el Notario, lo podría exponer ya que tiene mucha carga, podría tener un ícono a parte que le permita enviar el pedido de oposición de manera automática, sin hacer ningún documento, solo que digite su contraseña y el sistema genere un formato de oposición estándar y llegue a la Sunarp, teniendo en cuenta que esta última ha generado varias herramientas de trabajo.

Los funcionarios municipales podrían identificarse con su DNI electrónico para estos casos por ejemplo si no tiene usuario SPRL, por lo tanto, hay formas, sería espléndido que pueda indicar que un trámite malicioso está en trámite.

## **7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

Primero hay un problema con esto, ya que en realidad encarece el servicio, encarece la transacción, otro problema es que, si ponemos a un ciudadano de a pie a revisar los títulos archivados, lógicamente no va a tener los resultados esperados, porque donde él no vea el problema, un abogado verá los problemas.

Es complejo, en realidad va a depender que tan clara es la información en la partida

registral, si esta es clara, pues considero que no haría ningún problema, pero si ahora tomamos en cuenta que para poder ser tercero cualificado conforme al principio de fe pública registral y con la modificación al código civil, se señaló que se tengan en cuenta los títulos archivados, pienso que es un retroceso, ya que la legitimación registral no va a bastar con lo que se publicite en el asiento, sino, se tendrá que ir al archivado, definitivamente va a prevenir y evitar problemas, pero la contra parte es que vas a generar demora en el trámite y encarecimiento en celebrar la transacción, mandar un equipo legal para mandar ese trabajo.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

Considero que sí por lo siguiente, por ejemplo en Iquitos se presentan casos donde ingresan solicitudes de inscripción respecto de comunidades campesinas en menor medida pero en mayor medida de comunidades nativas, entonces hay directiva del año 2013 que regula los actos inscribibles para comunidades campesinas y otras para comunidades nativas y señala que se puede presentar copia certificada por Notario, declaraciones juradas con la certificación de firma por notario o en su defecto pueden ser realizadas por un fedatario de Sunarp, certificando el acta y autenticar las firmas de los declarantes en las constancias de convocatoria y de quorum.

Lo que ocurrió en Iquitos es que se había inscrito una directiva de una comunidad nativa en merito a las actas autenticadas por fedatarios y donde se ha certificado las firmas de los declarantes en las constancias de convocatoria y de quorum, entonces cuando se pidió la cancelación de los asientos, se señaló que la firma del juez de paz, que había aperturado los libros, no era su firma, pero lo que genera la convicción para que el registrador lo inscriba es que pasó por las manos del fedatario de Sunarp, el documento que da mérito a la inscripción, no es el acta misma si no el acta autenticada por fedatario.

Por lo tanto, el análisis que se hizo es, si un fedatario tiene la condición de funcionario público y la respuesta fue que, no, ya que, por disposiciones dadas por servir para tener esta condición, a este funcionario no le puedes abrir un procedimiento administrativo disciplinario hay otro camino para poder sancionar al funcionario público.

Considero que mi aporte sería que la norma se debería modificar incorporando a aquellos servidores públicos que tienen función fedante para documentos que contienen actos o derechos que son pasibles de inscripción, entonces provocaría que el mismo servidor que

tiene función fedante advierte la existencia de una presentación de documento falso o de suplantación de identidad, este mismo pueda plantear una presentación de oposición interina, si es Sunarp sería el servidor de esta, si es en municipalidad lo haría el servidor de la misma, sería más práctico ya que no tendría que encaminar el trámite a la cabeza para que pueda avanzar el trámite

**9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble. ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

Los límites en la calificación registral en transferencias de inmuebles, por regla general es por mérito de instrumento público o formulario registral, verificamos los antecedentes, las partes que intervienen, los puntos incluidos en la Ley del Notariado, la verificación biométrica, la constancia de lavado de activos, que coincida la introducción, la fecha de emisión del parte, incongruencias entre lo declarado por el notario y lo inserto en la minuta, que no haya existencia afectaciones que limiten el acto de transferencia. Siendo el mayor contra tiempo la gran cantidad de títulos que uno tiene y la confianza que uno debe entablar para la calificación a este tipo de trabajos.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

Considero que sí, definitivamente, permite que el ciudadano esté al tanto de algún trámite de inscripción y que el usuario tenga conocimiento si alguien ha solicitado algún servicio de publicidad por su propiedad inmueble.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

Ya se mejoró la inmovilización temporal de partida, ahora ya no se va a necesitar la presentación de un instrumento público, considero que la Sunarp ha avanzado, ha generado facilidades al ciudadano y abaratando costos porque ya no va a tener que ir al notario.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

Definitivamente no, para empezar, la Sunarp, nuestro sistema registral no es constitutivo de derecho es declarativo, entonces para poder celebrar algún tipo de contrato no está pensado en inscribir en la Sunarp a menos que sea una hipoteca .si hablamos, en el registro

de inmuebles, en muchas partes del País muchos ciudadanos no conocen o no saben los servicios que brinda la Sunarp.

Finalmente, si no saben estos puntos mucho menos van a tener la importancia del servicio de Alerta Registral, considero que este sistema no llega a todos los sectores del país por esta falta de información, agreguemos por último el tema del internet que no llega a todos los sectores del país, es lento, no hay una difusión adecuada para las zonas alejadas a lima.

#### **Registrador 4**

##### **1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

Sí, he conocido de pedidos de oposición conforme a la Ley 30313, que mayormente se inician por notificaciones de alerta registral; pero debe tenerse en cuenta, que dicho pedido debe formularse ante el Notario, Juez y/o funcionario encargado del trámite que se ha presentado o inscrito en Sunarp, para que sean estos funcionarios, quienes soliciten la aplicación de los procedimientos establecidos en la Ley 30313 (no inscripción por falsificación o nulidad administrativa de asientos).

##### **2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Sí, lo considero viable, pero no como mecanismo de seguridad, si no de alerta al usuario y/o interesado, para que una vez tenga conocimiento de la presentación de título, que no se ajuste la legalidad, pueda recién activar las acciones de seguridad, permitidas por ley.

##### **3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

Considero que ese es un problema a solucionar, no solo por Sunarp, si no por casi todas las instituciones estatales; por cuanto, los mecanismos de suscripción y uso de nuevas tecnologías en línea no resultan amigables para la mayoría de los usuarios, lo que se agrava sobre manera, respecto de los adultos mayores, en el que el uso de nuevas tecnologías resulta aún más complicado.

Debería tratar de tener no solo tutoriales (que en muchos casos existen), si no que los mecanismos de suscripción y uso sean amigables a personas que no están familiarizadas a su uso; y que sea de fácil y rápida suscripción y uso.

También hay un detalle, que la alerta registral, solo te avisa de la presentación del título, pero no te dice el acto registral del mismo, el cual se puede verificar en otra plataforma (síguelo de Sunarp), sin embargo, para los que no son asiduos usuarios de este tipo de plataformas, le resulta complicado usarlas y conectarlas entre si (lo que también debería tenerse en cuenta).

**4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

Considero que sí, el tema es que no es un mecanismo que pueda ser obligatorio; existe una resolución de Sunarp, que dispone que, en todas las presentaciones de títulos, se señale el correo del adquirente del derecho, sin embargo, en la mayoría de los casos, no se indica dicho dato, o si se indica, el operador registral, no lo actualiza; por lo que hasta ahora lo más seguro, es que sea el mismo usuario quien lo haga (o por la notaría), a través de la web de Sunarp.

Debe advertirse que el servicio de alerta registral no es solo para el Registro de Predios, sino también para los otros registros a cargo de la Sunarp, como personas jurídicas, personas naturales, vehicular, mobiliario de contratos, naves y aeronaves, minero, etc.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

Ha mejorado bastante, y por supuesto existen mejoras por realizarse; Sin embargo, con la presentación cautiva, implementación del sistema notario, los procedimientos de la Ley 30313, entre otros, ha mejorado de manera considerable esta comunicación; además que, entre la Sunarp y el Colegio de Notarios, de manera periódica, se realizan conversatorios, para la mejora de los procedimientos existentes.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

Claro que sí, considero que el mecanismo aún es algo lento y engorroso, por cuanto, tiene muchos pasos, usuario, notario, ingreso de título, registrador, jefe zonal, registrador, unidad registral, procuraduría (solo a nivel administrativo).

Considero que debería verse una forma o mecanismo que permita de manera más rápida,

que el título en trámite, no solo sea paralizado, sino también de manera rápida se tomen acciones legales, contra quienes resulten responsables de la suplantación de personas y/o falsificación de documentos.

**7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

Sí y no; porque debe tenerse en cuenta que la Sunarp realiza inscripciones desde 1888, y desde 1917, tiene títulos archivados, los cuales, por su antigüedad, pueden resultar de comprensión y/o interpretación imprecisa o ambigua; en otros supuestos, debe tenerse en cuenta que lo que transfiera, no sea mayor a lo que puede transferir; o en otros casos, que determinadas cláusulas, no se encuentren prohibidas por la legislación.

Teniendo en cuenta lo señalado, considero que, sí es oportuno la exigencia de la revisión de los títulos archivados, pero como mecanismo complementario, para la lectura de un asiento registral.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

Como señale en una anterior respuesta, considero buena la idea de la Ley 30313, como mecanismo para evitar los fraudes inmobiliarios; pero considero que podría verse una modificación, de manera que permita la resolución y ejecución más rápida, respecto de la suplantación y/o falsificación que pueda advertir el funcionario que detecta (o se le advierte) de dicha ilegalidad.

**9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble. ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

Los registradores efectivamente tienen estándares y/o límites en la calificación registral, lo cual efectivamente se cumplen, en base a las herramientas y facilidades que otorga la Sunarp; sin embargo, debe tenerse en cuenta, que, de acuerdo con la Ley de creación de la Sunarp, los registradores gozan de autonomía e independencia, lo cual también debe tenerse en cuenta en los procedimientos de calificación registral.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

Vuelvo a señalar, que la alerta registral en sí misma, no es un mecanismo para combatir el fraude inmobiliario, pero si es un sistema de alerta (temprana), para que el propietario



que pudiera verse afectado utilice los mecanismos establecidos normativamente, para tratar de evitar la inscripción que lo perjudique, o cancelar administrativa o judicialmente los asientos registrales que se hubieran podido extender de manera indebida.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

Podemos citar por ejemplo: La Ley 30313; La tacha por falsedad documentaria; Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria; Cancelación por comprobada inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción; Bloqueo por presunta falsificación de documentos; Buzón Anticorrupción en la página web de Sunarp; Inmovilización Temporal de Partidas de Predios; Módulo del Sistema Notario; y el sistema de intermediación digital (SID-SUNARP); los cuales constan en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en Directivas aprobadas por Sunarp o en normas específicas, dictadas con la finalidad de brindar mayor seguridad a los propietarios de bienes y/o derechos, en los registros a cargo de Sunarp y en otros registros jurídicos.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

El principal problema para ello es la falta de conectividad y tecnología a nivel nacional, lo que no permite aún, que todas las herramientas en línea que se brindan sean de fácil acceso a nivel nacional; ello aunado al hecho, de que dichas herramientas no son amigables en su uso, complican su masificación; por lo que considero que es un detalle que debe tener en cuenta Sunarp, para poder masificar sus servicios a nivel nacional, para todos y sin diferencias entre sectores poblacionales.

**Registrador 5**

**1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

No he tenido, dado a que los pedidos de oposición ingresan por mesa de partes, entrando como parte de título, pero al ser tantos registradores en predios, por lo menos somos 80 a 100 no, entonces no a todos les tocan estos casos y lo que es cancelación se presenta de frente a jefatura, si procede, ya entra por el diario, se deriva a un registrador.

**2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Yo considero que sí, porque, si te das cuenta, temprano, desde que está en trámite un título, fraudulento, falsificado, con falsificación, vas a ir rápido a Registros y le informas, paralelamente informas, a los funcionarios competentes, funcionario, cónsul, juez, árbitro y al funcionario administrativo, porque a la par que informas a ellos, mientras se demoren, también avisas al registrador, entonces alguno de ellos va a avanzar más rápido.

**3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

Depende del adulto mayor, pero en general yo creo que sí, porque, para que te adhieras a estos servicios puedes ir a las mismas instalaciones de Sunarp, ahí te ayudan y luego te llegará el mensaje de texto, es sencillo para que el adulto mayor se entere, ahora para afiliarse, tal vez no es tan fácil, pero te pueden ayudar cuando vas a la Sunarp, los orientadores.

**4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

El tema es que no podrías obligar a que un ciudadano lo pida, y la institución de oficio no lo puede hacer, mientras no tengas un correo, ahora, estaría bien que se solicite en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble, el tema es que al poner el correo no quiere decir que van a poner el de titular registral, es conveniente que recomienden su uso, pero difícil que todos los usuarios lo apliquen de manera correcta.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

No, debido a que las verificaciones no son de correo a correo, nosotros para verificar autenticidad en pandemia, mandábamos oficio en físico y de eso depende en parte la formalidad.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

Cuando se formula la oposición, lo ingresan por trámite documentario y lo ingresa la misma autoridad. Dudar de esa oposición es difícil ya que lo da el mismo presentante del notario, la norma está ahí, pero debería ir a la Notaría para que el funcionario competente se oponga.

**7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

Bueno, como está así el art. 2014 del código civil, deben revisar el archivado, ahora si evita problemas, sí, ya que si no revisas y hay una causal por el que mi transferente pueda perder su dominio va a generar un problema, el otro tema, es si el 2014 no se extendiera a los archivados si no solamente a los asientos, ya que se limitaría a los asientos.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

No, me parece que está bien planteada.

**9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

Bueno no se cumplen del todo, ni el poder judicial, esto es debido a que hay más carga de lo hay en personal, es el mismo número de registradores para la cantidad de transferencias que ingresan.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

Sí claro, ya que, mediante esta forma, te enteras de algún título en trámite con respecto a tu partida.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

Hay bastantes, está la quinta y la sexta disposición de la ley del notariado, está la oposición, la cancelación; que ya es un remedio posterior, también tenemos cuando hay falsificación de apertura de libros, suplantación del que solicitó la apertura para el registro de persona jurídicas, está el bloqueo por presunta falsificación y el otro es anotación preventiva por falsificación en constancias de Quorum para personas jurídicas, pero esto lo pide el usuario, hay tantos, el tema es que no se conocen muchos, porque están contenidos en legislación dispersa y en algunos casos ante la demora del Notario frente a

la atención del usuario por estos casos, Sunarp tiene que usar otros mecanismos para que el usuario mismo venga y le diga al Registro y avise al Notario.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

Con respecto a esta pregunta, no tengo la base de datos para poder darte una respuesta exacta, pero es difícil que llegue a todos los sectores del país.

**Entrevista Abogados especialistas:**

**Abogado Especialista 1**

Abogado con más de 8 años de experiencia en derecho Registral y Notarial e Inmobiliario, ha sido abogado en el Tribunal Registral, docente en diplomado de Derecho inmobiliario, actualmente se desempeña como abogado en la Coordinación de propiedad inmueble de la Zona Registral N° IX-sede Lima, Sunarp.

**1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

No, aunque estoy en el registro de propiedad inmueble, no he tenido la oportunidad del presente caso, dado a que jefatura lo evalúa.

**2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Yo creo que Sunarp está haciendo lo que puede, el sistema de alerta registral es un buen mecanismo, el tema de la seguridad jurídica que brinda ya Sunarp es un concepto más amplio, está cumpliendo su labor.

**3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

Creo que, para el adulto mayor, ningún sistema tecnológico, en su mayoría es sencillo, entonces me parece un buen sistema, pero para el adulto mayor de nuestro tiempo, así como cualquier otro es más complejo.

**4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

Claro, debería de automáticamente, realizarse esta suscripción al sistema de alerta

registral, inmediatamente se adquiriera un derecho de cualquier índole.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

Sí, la comunicación ha logrado mejorarse, mediante la implementación de diversos mecanismos para que sea una comunicación directa, como por ejemplo la del sistema de intermediación digital, el notario manda con una firma electrónica a Sunarp.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

El tema de la pandemia fue una situación excepcional, no, el tema de la pandemia ya pasó, ahora brindar mejora a la oposición sobre supuestos anteriores tampoco, lo que creo es que si hay algún acto fraudulento que no debió inscribirse, se debe ver con la vía judicial.

**7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

No, porque usualmente, los vicios se encuentran fuera del registro y cuando digo fuera del registro me refiero a fuera de los títulos archivados no solamente los asientos registrales.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

Creo que no debería modificarse más ya que modifica también al 2014, creo que no se debería realizar mayores modificaciones ya que lo que se está haciendo es debilitar al registro en lugar de fortalecer así la institución, a veces el remedio es peor que la enfermedad, ya ha sido también sujeta de evaluación por el tribunal constitucional, siendo norma constitucional, todo está claro respecto a la fe pública registral del tercero respecto de la 30313 también.

**9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble. ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

Los registradores públicos están sometidos al reglamento general de Sunarp, esto les da un rango o campo de acción, ellos simplemente deben remitir su calificación a lo que establece el reglamento y el Código civil, no pueden hacer un pronunciamiento sobre el fondo en realidad. Entonces el principio de titulación auténtica, el tracto sucesivo va a

regular por decirlo de forma principal en este tema de transferencia en bienes inmuebles, cumplen su función sin ningún problema.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

El sistema de Alerta Registral está cumpliendo su función, pero solo esta no basta para combatir el fraude inmobiliario, este último siempre buscará defraudar a legítimos propietarios, cumple su función la alerta, suma a la mejora de la seguridad jurídica, pero no es la solución final a estos problemas que vienen a lo largo de los años.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

Nuestro sistema hace su mejor esfuerzo, para mejorar día a día, los mecanismos de seguridad en perjuicio de legítimos propietarios, nuestro sistema viene trabajando mucho sobre esto, no habrá un sistema perfecto en el mundo para esto, no obstante, se intenta establecer los mejores mecanismos, evitar establecer mecanismos alejados a nuestra realidad, al final la decisión de esto lo tienen nuestros jueces o magistrados, para evaluar los vicios o no de esta inscripción.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

No, porque en Sunarp en si no es muy conocida, a pesar de los años y trascendencia que tiene nuestro sistema, no es una institución a la que todos accedan, por eso uso la frase de que Perú no es un país de propietarios, imaginemos el caso de la alerta registral, tampoco llegaría a todos los sectores ya que el mismo registro no está en todos lados.

**Abogado Especialista 2**

Abogado senior con grado de Doctor en Derecho y en Ciencias políticas, con más de 10 años de experiencia en Derecho Registral y Notarial e Inmobiliario, a la fecha desempeña funciones en la Notaria Gálvez de la Provincia Constitucional del Callao, así también, ejerce la docencia en la actualidad.

**1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

Sí, he conocido casos de pedidos de oposición al trámite de inscripción, pero no tengo el

dato exacto de estadísticas por el sistema de Alerta Registral de Sunarp con respecto a este tipo de casos.

**2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Sin duda, me parece esencial, el procedimiento registral me parece interesante que haya pasado de no contencioso por naturaleza, a contencioso por excepción, cuando se trata de salvaguardar la seguridad jurídica, en casos extremos.

**3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

El sistema de Alerta registral, desde mi punto de vista, debe funcionar automáticamente, independientemente de la voluntad del adulto mayor, por consignación de datos en el instrumento público y obligación punible, bajo responsabilidad del registrador de consignar la información correspondiente, tanto para prever una necesaria alerta y que el sistema pueda llegar a funcionar sin la necesaria cooperación de un adulto mayor, el uso del control biométrico dactilar por ejemplo es uno de los grandes avances que disminuyen la gran cantidad de falsificaciones que surgieron con el tema de la red orellana, y su implementación en los partes digitales.

**4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

Por supuesto, no encuentro un argumento, que limite la recepción de datos para el acopio de esta información, siendo el principal interesado el usuario, respecto estar al tanto de cualquier transacción que se realice respecto algún inmueble de su titularidad.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

Hoy por hoy, son casi muchos los casos de presentación digital de partes notariales, indudablemente ha ocurrido una mejora, hubo una lenta transición y hoy entendemos que los partes prácticamente se han digitalizado en casi su totalidad, pero la comunicación entre Notario y Registrador va a ir mejorando conforme se entablen las comunicaciones adecuadas para poder brindar un adecuado resultado pro-usuario, permitiendo a este último continuar salvaguardar su derecho como propietario.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al**

**procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

Es una norma bastante excepcional, yo creo y estoy de acuerdo que la oposición simplemente la tengan determinados sujetos legitimados, es decir, cambiaríamos sustancialmente la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, si es que permitiéramos que cualquier persona la que se oponga, estoy de acuerdo que sean los Notarios, Jueces, cónsules u otro funcionario legitimado que este incluido en la normativa, puedan presentar su oposición a un procedimiento de inscripción vigente, hay que recordar que los procedimientos registrales se rigen por el principio pro inscripción.

**7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

Bueno el criterio actual, es que debería revisarse los títulos archivados, porque muchas veces, en un sistema causalista como el peruano puede ser no exacta la información que consta en el asiento, otro tema es que los adquirentes de derecho, realmente y en la práctica soliciten la copia del título archivado, para efectos de corroborar si es que existe o no una nulidad, creo que cuando intervienen estudio de abogados representando a ala parte compradora o adquirente, es probable que sí verifiquen los títulos archivados de transacciones anteriores pero ciertamente, en la práctica no creo que ocurra del todo y me parece un poco oneroso el hecho de que se hagan estas revisiones.

Ciertamente esta exigencia no se realizaría en el grueso de las transferencias y transacciones, más sí, cuando, pues el monto así de la operación lo justifique con el uso del estudio de abogados especializados que pueda realizar estas labores.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

Por el momento no, debido a que las presentaciones de los casos de oposición las realiza el usuario que se acerca a la oficina y dejarlo a la virtualidad también tiene sus riesgos.

Lo que puede realizarse en el caso del sistema de alerta registral es que debe operar independiente de una suscripción individual al sistema, de repente celebrando algún tipo de acuerdo con la Reniec, para efectos de que el registro público tenga a la mano el correo electrónico de los usuarios sujetos a la transacción, o de un fortalecimiento del instrumento notarial en que se consigne el dato de los correos electrónicos de ambas partes para efectos



de que haya una o información oportuna para evitar las consecuencias de una inscripción fraudulenta o en que se produjo una suplantación de identidad en donde ponga la seguridad jurídica de los contratantes y de terceros.

**9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble. ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

Por lo general los títulos, se deben calificar dentro del plazo de los 7 días hábiles, de acuerdo a su grado de complejidad, entonces encontraremos que las demoras por estos casos van a continuar existiendo.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

Yo creo que sí, pero debe mejorarse el sistema de registro, en la base de datos, para que opere correctamente el sistema de alerta registral, ya que no debiera dependerse de la información provista a registros por parte del presentante, el hecho de que función este sistema de alerta, el cual desde mi punto de vista debería funcionar de manera más automática.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

Se han producido grandes avances tecnológicos como por ejemplo en el uso de la técnica del lector biométrico de identidad, que evita las suplantaciones y para extranjero de la base de datos que tiene migraciones, que ambos sistemas contribuyen a que se una correcta identificación de identidad del contratante, pero el tema de fraude inmobiliario va a ir evolucionando de la misma forma. La obligatoriedad del control biométrico ha influido mucho en estos grandes avances.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

No tengo como corroborarlo, pero no creo que sea así, en mi caso particular yo me he suscrito al sistema de publicidad registral, en cualquier acto de transferencia, de las titularidades respecto a las cual yo me inscrito, he sido informado de cualquier acto respecto a las partidas involucradas, desde el punto de vista personal estoy a favor de que aún debería mejorar el sistema.

**Abogado Especialista 3**

Abogado profesional del Derecho, con más de 20 años de experiencia en Derecho Registral y Notarial e Inmobiliario, fue Analista Legal en Sunarp, actualmente desempeña funciones en la Notaria Gonzales Loli de la provincia de Lima.

**1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

Yo directamente, por tema de Alerta no he visto, pero hemos tenido casos, donde se presentan oposiciones al trámite por los dos supuestos que están en la norma, que son suplantación de identidad y falsificación de documentos, dentro de la formalización de contratos, manejamos mecanismos efectivos para dar mayor seguridad al usuario.

**2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Ya tiene éxito y digo esto, porque en la primera regulación del reglamento general, era un texto bastante completo, la definición del procedimiento registral no abarcaba el tema de la oposición al trámite, fue más administrativo, a solicitud de parte. Por lo tanto, no existían las herramientas necesarias para que la persona perjudicada se pueda defender, podías presentar por la gerencia un escrito, pero esto no invalidaba, lo que es el procedimiento registral, ya que el registrador debía continuar con su calificación, con esta ley incorporada permite la oposición y le da más herramientas al usuario de defenderse en estos casos.

**3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

En general el adulto mayor, no está familiarizado con la tecnología, a partir de este hecho, va a ser un poco complicado que él acceda, normalmente se valen de sus hijos o nietos para que los puedan ayudar, hay excepciones, pero por lo regular no tienen fácil acceso

**4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

En principio se había establecido para la compraventa, incluso había la posibilidad de usar un formulario que debía llenar el usuario y al ingresarse a Sunarp el registrador de manera complementaria con la inscripción debía incorporar ese correo al sistema de alerta registral, ahora, esto no se está dando, muy pocas personas conocen de esto, debería

incorporarse distintos actos, sí debería haber esa posibilidad, ya que es un aviso para que tengan los propietarios conocimientos en su partida.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

Son funciones distintas, la función notarial, es la parte previa a la calificación registral y son funciones distintas, el notario físicamente atiende al cliente, aparte de verificar documentos, en cambio el registrador solo califica títulos, es verificación de oficina. Yo creo que son complementarios, el notario tiene la función de verificar la capacidad física, la capacidad jurídica, pero viendo al contratante, pero el registrador no ve la capacidad jurídica, viendo el registro.

Ha habido reuniones entre registradores y el colegio de notarios, buscando de manera conjunta apoyarse, para evitar los temas de falsificación y suplantación. Al tener el lector biométrico de huellas y facial, se está buscando acabar con estos temas, finalmente, ya se ha incorporado, lo que es la verificación de huella biométrica de los que tienen carnet de extranjería y los que tienen pasaporte.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

El tema es, que, si se le da facilidades al usuario, deben ser con garantías. Cuando tú presentas un escrito ante el notario, verifica varias cosas, como por ejemplo que sea el afectado, que haya ciertos vistos de que haya una suplantación o falsificación.

Ahora, no veo de qué manera le podríamos decir al usuario, que presente su oposición, imaginemos que sea virtualmente, por teléfono o videollamada, creo que ese aspecto tendría que esperar un poco más, pero lo digo en el sentido que, si el lector de huellas biométrico fuese generalizado, podría ser, debido a que bastaría con que ponga solamente su índice para validar su información, soy la persona y soy el afectado, el notario verifica que sí es la persona competente y lo procesa, ya que si no fuese de esa manera cualquier persona podría presentar su oposición, generaríamos problemas, como procedimientos sin legitimación por ejemplo, para darse esa posibilidad deberíamos tener las herramientas y tecnologías adecuadas.

**7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita**

### **mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

No, yo creo que el 2014 del código civil, debía mantenerse como estaba y no debió agregarse lo de los títulos archivados, porque lo ha pasado es encarecer el proceso, ocupa más tiempo, genera más incertidumbre que certeza, porque hasta donde tendría que revisar, 10 años, 15 años o más, imagina esas partidas que empiezan en tomos, por ejemplo, las prescripciones adquisitivas para que se lleven a cabo tienen que pasar sus 10 años, con solo poseerlo, entonces mi calificación debería ser por lo menos de 10 años, buscar esos títulos archivados, yo creo que como estaba regulado anteriormente estaba bien el 2014.

### **8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

En realidad el artículo 2014 debería modificarse, debería regresar a lo anterior, ojo, no el artículo 2013, que habla de los procedimientos, la posibilidad de cancelar el asiento de manera administrativa, yo creo que eso sí ayuda, debido a que antes se debía recurrir a la vía judicial sea cualquiera que fuera tu caso, ahora no, con este procedimiento administrativo va a ser más fácil, sobre todo en estos casos de suplantación y falsificación, que son situaciones en donde el propietario ve en riesgo su propiedad, todo su esfuerzo se va a echar a perder por malas personas no. Entonces pienso que el 2014 debería de no haber sido cambiado.

### **9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

En la etapa de pandemia han ocurrido contratiempos, debido a que en muchos casos por la virtualidad, no se tenían las herramientas para calificar la partida, no tienes el documento físico, no puedes verificar firmas, huellas, legalizaciones, estaba confiando plenamente en el notario, creo que la calificación ha cambiado un poco con el tema de la pandemia y con las implementaciones virtuales tampoco han ayudado mucho debido a que se ha saturado el servidor de Sunarp, colgándose el servidor, terminando siendo dificultada su labor de calificación. Ahora con el retorno a presencialidad, yo creo que va a mejorar.

### **10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

Está cumpliendo su función, ahora, que cumpla su función, no significa, que masivamente

la gente se va a enterar de lo que pasa, lo que sucede es que, las pocas personas que se enteran del sistema de Alerta Registral se registran, pero el grueso de población, no hace lo mismo, esta herramienta hay que publicitarla de manera masiva, de manera tal que la mayo de cantidad de usuarios con propiedad inscrita en Sunarp se registre a este sistema, para que tengan la posibilidad de conocer alguna situación de fraude o suplantación, entonces más, la alerta misma como mecanismo, es la publicidad que hay que darle y hacer que tengan los usuarios fácil acceso a la suscripción.

Antiguamente circulaban pelotones de trabajadores de registros para publicitar, deberían continuar realizando esas acciones, pero con ciertas mejoras acorde a la realidad.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

Tenemos la oposición, tenemos el sistema de alerta registral, tenemos la inmovilización, esta última, es una anotación que se da en la partida electrónica, en donde no vas a disponer del bien por un tiempo determinado, siendo este el de 10 años, de esa manera resguardarás la propiedad, ha sido mejorada, por ejemplo, el tema de las acciones y derechos, que pasa si había 3 copropietarios y uno de ellos no quería inmovilizar y los otros dos sí, frente a estos casos el tribunal registral sacó una resolución que menciona que uno puede inmovilizar esas acciones y derechos, a pesar de que el resto de personas no quiera hacerlo, por lo tanto la inmovilización brinda la seguridad debida.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

Antiguamente había un proyecto que los registros sea constitutivo de derecho, que todas las propiedades estén registradas, el Dr. Avendaño lo promocionaba, el tema es que la realidad en Perú es compleja, no se puede regularizar todos los predios por el momento, de este sistema de alerta registral, pocas personas se suscriben, entonces menos personas de zonas alejadas van a registrarse, los asentamientos humanos se crean cada día. No hay un conocimiento masivo de este sistema, pocas personas registran su predio para resguardarlo, masivamente sería lo ideal que se registren, pero aún no se logra esto.

**Abogada(o) Especialista 4**

Abogado profesional del derecho, con más de 15 años de experiencia, con maestría en Derecho Notarial y Registral, con especialidad en derechos Reales (Propiedad), contratos y garantías, ha desempeñado el cargo de Sub-Gerente de Saneamiento de Propiedad de la

Municipalidad Provincial del Callao, actualmente tiene el cargo de Gerente en la Notaría Gonzales Loli.

**1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

He tenido casos en donde se cumplen supuestos que permitan poder accionar pedidos de oposición en Sunarp.

**2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Este sistema, es un mecanismo que ayuda ya cuando el instrumento que se va a inscribir existe, es un sistema de alerta mediante el cual el propietario va a ser notificado por algún acto jurídico con respecto a su predio, pero este acto ya pre existe a la alerta, por lo tanto hay una escritura pública, desde mi punto de vista no necesariamente sea para dar seguridad jurídica pero en la práctica sirve como un medio por el cual los propietarios pueden tomar conocimiento, respecto a que haya algún tipo o trámite respecto a su predio.

**3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

En general creo que ningún tipo de mecanismo que requiere el uso de medios tecnológicos es accesible para el adulto mayor, porque en realidad en nuestra sociedad las personas adulto mayor no han sido incluidas, respecto del uso de tecnologías, por lo tanto, considero que no es un medio de fácil acceso para ellos; Sin embargo, la Sunarp está haciendo varios esfuerzos para publicitar este tema e incluso coadyuvar, a que puedan generar estos mecanismos de alerta para proteger sus predios.

**4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

En realidad, lo que puede hacer Sunarp es generar una directiva en la cual indicar que para fines de la Alerta registral el notario deberá consignar en la conclusión de la escritura pública los datos para que se le inscriba en el sistema de alerta registral, los notarios harían la consulta a su cliente y se podría agregar en la conclusión para que pueda ser registrado de oficio, esto ayudaría al usuario. Las notarías se acogen a estas directivas sin ningún inconveniente.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

En realidad, los temas de comunicación que se manejan, particularmente, no se ha tenido muchos problemas, la atención ha sido fluida, felizmente.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

En realidad, la Sunarp ha implementado accesibilidad durante la pandemia, llámese, por ejemplo, respecto a notarías, hay muchas las cuales tienen mesa de parte virtual, en donde no hay necesidad de ingresar el escrito presencial, todas tienen su correo institucional donde puede realizar sus solicitudes, entonces creo que cualquier usuario que necesitaba estar alerta al tema de oposición, lo va a estar, créeme que los notarios también respetaban sus plazos de atención en estos casos. Por otro lado, la Sunarp ha brindado canales de comunicación, entonces yo considero que durante la pandemia se han atendido todos los pedidos de oposición que se han presentado, no teniendo dificultades desde mi experiencia.

**7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

Considero que es importante hacer la revisión de títulos archivados, toda vez que la norma cambió y señaló que para que exista fe, se debe realizar una revisión de títulos archivados, entonces obviamente, si alguien quiere ampararse al 1000% en fe, tendría que revisarlos, considero, además, que es oneroso y poco práctico.

Tener en cuenta que el asiento registral supuestamente, debería tener un extracto completo de todo lo que necesitamos saber, entonces, particularmente, solo si, mi compra fuera por montos muy importante tendría que revisar todos los títulos archivados, estamos hablando dinero y tiempo que va a gastar el usuario, yo considero que, con la partida, en la mayoría de los casos, se puede hacer un estudio de títulos correctos.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

La norma la hemos aplicado desde que salió y la apliqué en diversos casos y ha funcionado

de manera correcta, cumpliendo su rol, el protector respecto de una supuesta suplantación o fraude.

**9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble. ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

Si hablamos de tiempos de calificación, no, estamos desfazados desde antes y después de pandemia, entiendo de que el número de título que ingresa a Sunarp se ha incrementado en los últimos años y el número de Registradores no se incrementa hace muchos años, entonces entiendo que hay una causalidad directa, del por qué en la demora de calificación.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

No lo veo tanto como un mecanismo de seguridad jurídica, al ser una alerta, a pesar de lo que comente la normativa, no creo que esa sea su finalidad, sino más bien, informar al titular registral para combatir este fraude.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

Yo en realidad, creo que ningún sistema es perfecto, la inmovilización ha sido modificada, veremos si a nivel administrativo sigue funcionando, yo creo que mientras exista el fraude, este irá evolucionando, el sistema jurídico que tenemos es un sistema integrado y habrá mecanismos, como por ejemplo el uso del sistema biométrico por que ha disminuido el fraude en un número importante.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

Yo trabajo y vivo en lima y considero en general que las ciudades importantes sí han sido incluidas, pero los pueblos alejados, tienen mucho menos acceso a internet, por lo tanto, el acceso a estos sistemas es muy difícil a que puedan acceder, entonces algunos predios también en esas zonas no tienen titulación, en consecuencia, no puedes registrarte sin haberte inscrito en Sunarp. Considero que sirve este sistema para las ciudades que tienen un gran acceso a internet y un gran saneamiento en lo que concierne a predios.

Abogado Especialista 5

**1. Con base en su experiencia, ¿usted ha conocido pedidos de oposición a inscripción en el registro de propiedad inmueble, conforme a la Ley 30313, iniciados**



## **por notificaciones de Alerta Registral Sunarp?**

De hecho, sí, tuve la oportunidad de ejercer como jefe de la unidad registral en la zona N.º VIII de Huancayo, en periodo comprendido de marzo de 2021 y enero 2022, pocos días antes de dejar el cargo, recibimos, efectivamente una notificación de parte de un Notario, respecto a la posibilidad, de haberse suplantado su firma en el documento y que fue presentando en la oficina de Huancayo, conforme al reglamento, lo que hicimos fue preparar un informe, este fue elevado a jefatura para que puedan emitir las resoluciones, entiendo que la emitieron, suspendieron el título hasta que se resolviera.

## **2. ¿Usted considera que el sistema de Alerta Registral Sunarp tenga éxito para brindar seguridad jurídica, a largo plazo?**

Sí, otro logro como por ejemplo es el SID, al inicio el llamado Sistema de Intermediación Digital(SID), por el cual, el notario envía de manera digital, información, validada, con ciertas medidas de seguridad electrónica, fue resistida, dado a que los Notarios encontraban algunas complejidades; Sin embargo, conforme se ha ido progresando en el tiempo y como consecuencia que dio de empujón la pandemia, para que recurramos a mecanismos virtuales, en el año que estuve en Huancayo el 60% de títulos era presentado vía SID, dándote a entender que funciona, de hecho bajó el número de actos con respecto a las suplantaciones o estafas respecto de la persona del notario. No obstante, hoy se está dejando de lado un poco en la práctica, porque, muchos Notarios, está realizando un cobro extra por el proceso de la digitalización de la información.

La gente aprovechándose de una exoneración que fue dictada en algún momento entre el 2022 y 2023, se llevan el parte y lo presentan físicamente, abriendo nuevamente la puerta la presentación de documentos indebidos o posibles estafas.

## **3. ¿Cree usted que el uso de las nuevas tecnologías para combatir el fraude inmobiliario como el sistema de Alerta Registral es de fácil uso para el adulto mayor?**

En líneas generales toda tecnología es complicada para el adulto mayor, siempre van a tener que recurrir a algún familiar, que conozca las tecnologías, dado a que no todos tienen acceso a estas, hay diversas medidas conforme va avanzando la tecnología, que ha ido adoptando el Registro; tanto poder expedir publicidad, para poder acceder a la información, para poder en este caso determinar en este caso alguna medida de seguridad.

## **4. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp debe solicitarse siempre en todas las formas de adquisición de propiedad inmueble?**

Debería ser una constante, de pronto en el formulario que se presenta la inscripción, una autorización con el correo para que pueda recibir la información, es una forma mediante la cuales el sistema registral puede brindar la seguridad esperada por Registros y la publicidad, no esperando que el usuario llegue a buscarla, si no dirigida desde la misma institución, de hecho, te pasé un par de ejemplos, en lo personal, haber recibido un correo electrónico con información relativa a la partida de mi propiedad y no es que mi propiedad allá estado en juego, si no que la matriz del edificio en donde vivo, tenía un acto registral, siendo este el cambio de la junta de propietarios, luego tuve de otro de un vehículo de un familiar temprano y por alguna razón el registrador estaba realizando recién la inscripción en Sunarp, probablemente hoy las tecnologías te permitan alguna u otra metodología de servicio más eficiente de ser el caso.

**5. ¿La comunicación entre el Notario y los Registradores ha logrado mejorarse, sobre todo entorno a evitar posibles fraudes posterior a la pandemia?**

La comunicación entre notarios y registradores ha ido mejorando con el pasar del tiempo, es algo que la tecnología también está influyendo.

**6. ¿Cree usted que debería brindarse alguna mejora al acto de oposición al procedimiento registral en trámite teniendo en cuenta que en pandemia era muy difícil acercarse a algunas notarías o la Sunarp, por temas económicos y de salubridad?**

Mira en líneas generales, los notarios que quieren mantener su prestigio no deberían negarse a la posibilidad de plantear una oposición, en todo caso podría establecerse un mecanismo en su página web, una vez que ha recibido la alerta.

Un poco de lo que te comentaba, la Ley 30313 nació, como consecuencia de una propuesta, de quien te habla y el Dr. Miguel Cavero Velaochaga, tratando de encontrarle una solución, a un problema, que hacia el año 2010 se había vuelto ya muy recurrido, que es el amparo de estafas a través del art. 2014 el código civil, entonces empezamos a estudiar los casos, y veíamos que de pronto alguien suplantaba identidad o falsificaba documentos, inscribía en Sunarp, el titular no conocía de la situación, e inmediatamente se transfería a un tercero para que este último, se ampare en la protección del 2014 y la pregunta que hacíamos en ese momento al superintendente , a quien le planteamos este proyecto, es, si el procedimiento registral no permite oposición para qué me notificas o me avisas, para qué me das una alerta registral y la consecuencia a esa alerta fue la Ley

30313.

**7. ¿Cree usted que la exigencia de revisar los títulos archivados previene y evita mayores problemas respecto a la compra de una propiedad inmueble?**

Sin duda es muy importante, hay un artículo de Alfredo Bullard, de la época en donde era estudiante todavía, en la que se habla, del estudio de títulos, que es algo que en las escuelas de derecho no se les enseña a los abogados jóvenes, debe explicarse a las personas que no basta con solo revisar el documento, sino que también debe revisar, hacer el estudio del derecho, del origen, al contrato que le dio vida a determinada situación jurídica y eso lo recoge el docto frente al tema.

**8. ¿Cree usted que la ley 30313 debería tener alguna modificación? De ser así, ¿Cuál sería su propuesta?**

Hay muchos particulares que reclaman, que ellos, debería ser los que participen en el procedimiento; sin embargo, esto abriría una puerta enorme a una serie enorme de reclamos, incluso de aquellos que han participado.

**9. Los registradores tienen estándares o límites de calificación registral a la hora de la transferencia, de un bien inmueble ¿Los llegan a cumplir sin problemas?**

El problema es la carga que se tiene, un estándar de calidad siempre va a estar vinculado, también a la carga disponible que tenga el registrador, a la asignación que tenga los tiempos, a los recursos, no siempre solamente una decisión del registrador propiamente si no los recursos que tiene para poder desarrollar su actividad.

**10. ¿Usted cree que el sistema de Alerta Registral Sunarp está cumpliendo su función de combatir el fraude inmobiliario, más aún posterior a la etapa de pandemia?**

Sin duda alguna y no solamente cumple el papel, si no que se ha convertido en una herramienta indispensable, por ejemplo, el art. 2012 de Código Civil, presume que todos conocemos el contenido del registro lo cual implica conocer el contenido de los títulos que estén en trámite, pero eso implicaría que todos estén revisando todos los días su partida registral, lo cual se hace sumamente imposible, en cambio un sistema de alerta ayuda a saber lo que esté pasando alrededor de tu derecho.

**11. ¿Conoce usted algún otro mecanismo de seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario que debería mejorarse?**

Mira, la tecnología va permitiendo nuevos accesos, este año se ha publicado un acceso

gratuito a las partidas, el sistema denominado Conoce aquí, te da una apertura que antes no existía hace 20 a 30 años y eso es bueno, vamos en camino, pero vamos de la mano con la tecnología a una mejora.

**12. ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral de Sunarp está llegando a todos los sectores del País?**

Esto va a estar vinculado a las condiciones informáticas que tiene cada persona, en la medida que tengas la posibilidad de tener un correo y este te alerte bien, en el caso de los lugares donde no hay mucho acceso al internet va a ser un poco complicado que llegue.

# CARGO



Carta N° 008-2023-UCSS-FDCP-D

Lima, 15 de marzo de 2023

Señores

*Notarios y Notarias, Abogados registradores de Sunarp y Abogados profesionales externos*

Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes para expresarles mi cordial saludo y, a la vez, presentar al estudiante LOZANO TUME, GEINER, con DNI N° 75428080 y código N° 2014200220, quien es bachiller en Derecho en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica, Sedes Sapientiae, sede Lima, con dirección en calle Sol de Oro esquina con calle Constelaciones sin número; Urbanización Sol de Oro, distrito de Los Olivos, Lima, Perú.

Se extiende la carta de presentación a solicitud del estudiante, con la finalidad de que pueda realizar las entrevistas que sean pertinentes para la elaboración de su tesis titulada "El sistema de Alerta Registral Sunarp y su rol como mecanismo de seguridad frente al fraude inmobiliario en el Callao 2021".

Sin otro particular los saludos cordialmente.

P. Dr. Giampiero Gambaro OFM Cap.  
Decano (e.)  
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas



Correo electrónico para verificación: [facdecp@ucss.edu.pe](mailto:facdecp@ucss.edu.pe)

Carta N° 008-2023-UCSS-FDCP-D

Lima, 15 de marzo de 2023

Señores

*Notarios y Notarias, Abogados registradores de Sunarp y Abogados profesionales externos*


Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes para expresarles mi cordial saludo y, a la vez, presentar al estudiante LOZANO TUME, GEINER, con DNI. N° 75428080 y código N° 2014200220, quien es bachiller en Derecho en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica, Sedes Sapientiae, sede Lima, con dirección en calle Sol de Oro esquina con calle Constelaciones sin número; Urbanización Sol de Oro, distrito de Los Olivos, Lima, Perú.

Se extiende la carta de presentación a solicitud del estudiante, con la finalidad de que pueda realizar las entrevistas que sean pertinentes para la elaboración de su tesis titulada "El sistema de Alerta Registral Sunarp y su rol como mecanismo de seguridad frente al fraude inmobiliario en el Callao 2021".

Sin otro particular los saludos cordialmente.



  
P. Dr. Giampiero Gambaro OFM Cap.  
Decano (e.)  
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas



Correo electrónico para verificación: [facdecp@ucss.edu.pe](mailto:facdecp@ucss.edu.pe)

Carta N° 008-2023-UCSS-FDCP-D

Lima, 15 de marzo de 2023

Señores


*Notarios y Notarias, Abogados registradores de Sunarp y Abogados profesionales externos*

Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes para expresarles mi cordial saludo y, a la vez, presentar al estudiante LOZANO TUME, GEINER, con DNI. N° 75428080 y código N° 2014200220, quien es bachiller en Derecho en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Católica, Sedes Sapientiae, sede Lima, con dirección en calle Sol de Oro esquina con calle Constelaciones sin número; Urbanización Sol de Oro, distrito de Los Olivos, Lima, Perú.

Se extiende la carta de presentación a solicitud del estudiante, con la finalidad de que pueda realizar las entrevistas que sean pertinentes para la elaboración de su tesis titulada "El sistema de Alerta Registral Sunarp y su rol como mecanismo de seguridad frente al fraude inmobiliario en el Callao 2021".

Sin otro particular los saludos cordialmente.

  
P. Dr. Giamplero Gambaro OFMCap.  
Decano (e.)  
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas



Correo electrónico para verificación: [facdecp@ucss.edu.pe](mailto:facdecp@ucss.edu.pe)

  
JORGE LUIS GONZALES LOLI  
ABOGADO-NOTARIO DE LIMA